TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. Giovanni Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

" 5^/ A " - RELAZIONE: propr. [redacted]
in Com. Treviolo (Bg), via Niccolò Paganini n. 11/13/15/17/19/21/23

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Com.di Treviolo ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- febbr.18 mail ai notai Vacirca, Farhat e Boni per acquisire 25 atti notarili di provenienza, loro disamina atte a ricercare le provenienze, le convenzioni ed estremi autorizz. edil. a costruire;
- 02.03.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.A/11**) e loro disamina;

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73099b826948a9a

- 02.03.18 visure partita catastale e planim.U.I. (in autonomo **Fasc.B**) e loro disamina;
- 02.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.A/5**);
- 16-18.04.18 inizio operazioni in sito e previo accordo telefonico per rilievo ed accertamenti con stesa del verbale (**Doc.A/10**);
- stesa elab.grafici d'inquadramento e di dettaglio (**Doc. A/1, A/2, A/3-a,b**) ed in seguito man mano aggiornati con le individuazione delle difformità;
- 07.06.18 PEC al Com.Treviolo per accesso atti e richiesta dichiar.Opere di Urbanizzazione;
- giu-lug 18 collaborazione al dr.Offredi nella stesa del rapporto ipo-catastale;
- lug-ago 18 più accessi all'Uff.Tec.Com.Treviolo per ricerca e visura pratiche edilizie;
- lug-ago 18 calcoli plano-volumetrici di tutte le U.I. nonché stima sommaria sanatorie;
- 10.08.18 stesa e deposito Docfa per esatta rappres. grafica U.I. mp.3412 ai subb.18, 29 e 39;
- 04.09.18 accesso in Com.Treviolo per contradditorio sulle difformità edilizie nonchè per la mancata esecuzione dello standard qualitativo relativo alle opere di via Delle Gazze;
- 06.09.18 ricezione dichiarazione Com.di Treviolo attestante la mancata esecuzione dello standard qualitativo stimato in compl.€ 433.000+iva 10% = € 476.300 (**Doc.A/6/a-b-c**);
- più mail da e per lo [redacted] per acquisire l'ultimo verb.d'assemblea del [redacted] ed il relativo prospetto anagrafico singole U.I. (**Doc.A/9**);
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

La Procedura colpisce numerose unità immobiliari -in seguito per brevità U.I.- ricavate all'interno di più ampi edifici ed in più comuni che risultano

di piena propr. di [redacted].

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Avvertenza: per la complessità, tipologia, diverse problematiche e per una più facile lettura, ho ritenuto opportuno descriverle separatamente per ogni singolo fabbricato e le risultanze di ognuno, **è stato raccolto in 9 fascicoli** contrassegnati con

5^ Relaz./A, 5^ Relaz./B e così via sino alla ... 5^ Relaz./I

La presente "5^Relazione / A" riguarda le U.I. facenti parte del compl.in Com.di Treviolo, via Niccolò Paganini n.11/13/15/17/19/21/23, costituito da 5 distinti fabbricati contrass. con le lettere A,B,C,D,E nonché delle autorimesse pertinenziali -c.d. box- costituenti un unico blocco in sottosuolo dei predetti edifici; box questi che prospettano su un unico e lungo corsello cond.le e dal quale si diramano sia le 2 rampe di risalita in superficie ed i vani scala per collegarsi ai soprastanti 5 edifici.

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

Trattasi di abitazioni e box facenti parte del più ampio complesso edilizio costituito da n.5 distinti edifici, elevati a 3 p.f.t. oltre al p.interrato, realizzato negli anni 2010-2012.

L'edificio, le U.I. e le aree urbane, come da visure catastali (**Fasc.B**), sono individuati:

al Catasto Terreni, il sedime sul quale insistono gli edifici, nonché le aree ancora in capo all'Esecutata (strada, parcheggio ed aiuole)

- fg.9, mp.3412, ente urbano, aree 28.20 (sedime edificato);

Risultano altresì pignorate le sottoindicate aree che per convenzione sono e costituiscono le "opere di urban.1^" ubicate in lato est del complesso imm.re e più precisamente:

- **fg.9, mp.3413, ente urbano, aree 06.35 (oggi stabilmente destinato a strada);**
- **fg.9, mp.3414, ente urbano, aree 02.85 (oggi stabilmente destinato a parch.);**
- **fg.9, mp.3415, ente urbano, aree 04.70 (oggi stabilmente destinato a verde pubbl.);**

Avvertenza: stante la particolare destinazione ed asservimento convenzionato ad uso pubblico, non procedo alla richiesta stima perché ininfluente.

coerenze, da nord ruotando in senso orario: via arch. G.Broglio, via N.Paganini al mp.3413, mp.256, mp.816, via C.A.dalla Chiesa al mp.1977 e mp.1976.

al Catasto Fabbricati, sezione Curnasco, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b826944f8a9a

- fg.3,	mp.3412,	sub.14,	cat.A/2,	cl.2,	vani 5.5,	Rendita € 482,89
- fg.3,	mp.3412,	sub.16,	cat.A/2,	cl.2,	vani 5,	Rendita € 438,99
- fg.3,	mp.3412,	sub.17,	cat.A/2,	cl.2,	vani 6.5,	Rendita € 570,68
- fg.3,	mp.3412,	sub.18,	cat.A/2,	cl.2,	vani 6,	Rendita € 526,79
- fg.3,	mp.3412,	sub.19,	cat.A/2,	cl.2,	vani 6.5,	Rendita € 570,68
- fg.3,	mp.3412,	sub.22,	cat.A/2,	cl.2,	vani 3,	Rendita € 263,39
- fg.3,	mp.3412,	sub.26,	cat.A/2,	cl.2,	vani 3,	Rendita € 263,39
- fg.3,	mp.3412,	sub.29,	cat.A/2,	cl.2,	vani 3.5,	Rendita € 307,29
- fg.3,	mp.3412,	sub.33,	cat.A/2,	cl.2,	vani 6,	Rendita € 526,79
- fg.3,	mp.3412,	sub.34,	cat.A/2,	cl.2,	vani 5,	Rendita € 438,99
- fg.3,	mp.3412,	sub.35,	cat.A/2,	cl.2,	vani 5,	Rendita € 438,99
- fg.3,	mp.3412,	sub.36,	cat.A/2,	cl.2,	vani 5,	Rendita € 438,99
- fg.3,	mp.3412,	sub.38,	cat.A/2,	cl.2,	vani 4.5,	Rendita € 395,09
- fg.3,	mp.3412,	sub.39,	cat.A/2,	cl.2,	vani 4,	Rendita € 351,19
- fg.3,	mp.3412,	sub.40,	cat.C/6,	cl.2,	mq.30,	Rendita € 63,52
- fg.3,	mp.3412,	sub.41,	cat.C/6,	cl.2,	mq.28,	Rendita € 59,29
- fg.3,	mp.3412,	sub.42,	cat.C/6,	cl.2,	mq.32,	Rendita € 67,76
- fg.3,	mp.3412,	sub.43,	cat.C/6,	cl.2,	mq.19,	Rendita € 40,23
- fg.3,	mp.3412,	sub.46,	cat.C/6,	cl.2,	mq.20,	Rendita € 42,35
- fg.3,	mp.3412,	sub.47,	cat.C/6,	cl.2,	mq.19,	Rendita € 40,23
- fg.3,	mp.3412,	sub.48,	cat.C/6,	cl.2,	mq.39,	Rendita € 82,58
- fg.3,	mp.3412,	sub.49,	cat.C/6,	cl.2,	mq.39,	Rendita € 82,58
- fg.3,	mp.3412,	sub.51,	cat.C/6,	cl.2,	mq.22,	Rendita € 46,58
- fg.3,	mp.3412,	sub.52,	cat.C/6,	cl.2,	mq.40,	Rendita € 84,70
- fg.3,	mp.3412,	sub.53,	cat.C/6,	cl.2,	mq.17,	Rendita € 36,00
- fg.3,	mp.3412,	sub.55,	cat.C/6,	cl.2,	mq.17,	Rendita € 36,00
- fg.3,	mp.3412,	sub.57,	cat.C/6,	cl.2,	mq.22,	Rendita € 46,58
- fg.3,	mp.3412,	sub.58,	cat.C/6,	cl.2,	mq.36,	Rendita € 76,23
- fg.3,	mp.3412,	sub.59,	cat.C/6,	cl.2,	mq.32,	Rendita € 61,41
- fg.3,	mp.3412,	sub.62,	cat.C/6,	cl.2,	mq.42,	Rendita € 86,82
- fg.3,	mp.3412,	sub.63,	cat.C/6,	cl.2,	mq.42,	Rendita € 86,82
- fg.3,	mp.3412,	sub.64,	cat.C/6,	cl.2,	mq.39,	Rendita € 76,23
- fg.3,	mp.3413,	area urbana di mq.635 (strada)				
- fg.3,	mp.3414,	area urbana di mq.285 (parcheggio)				
- fg.3,	mp.3415,	area urbana di mq.470 (prato-aiuola)				

Intestate per la piena proprietà a [redacted]

Per una più facile lettura ed individuazione delle coerenze di ciascuna U.I. rimando all'individuazione grafica rappresentata nell'elab. planimetrico catastale (**Doc.A/1 e Fasc.B**).

2) ad una sommaria descrizione del bene.

Anche con rifer. agli elab.grafici ed alle fotogr. (rispett. **Doc.A/1, A/2, A/3-a,b,c**).

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Situazione urbanistica.

Il sedime ed i fabbricati ricadono nel vigente P.G.T. in "A.T.R.15 - perimetro degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano" regolamentato dall'art.26 b. delle N.T.A..

Trattasi di zona di nuova espansione residenziale ubicata nell'estremità N/E del centro abitato e prossima a quella dell'abitato di Curnasco e raggiungibile comodamente dalla viabilità primaria contigua data dalla via Della Chiesa e dalla via Broglio.

Il P.I.I. denominato "via Della Chiesa".

Il sedime sul quale sorgono i 5 edifici in esame fanno parte del predetto piano prevedente tra l'altro l'esecuzione sia delle opere di urbanizzazione attornianti il complesso quali la nuova via Paganini e gli adiacenti parcheggi, l'allargamento della via Della Chiesa, le aree/aiuole a verde ed il tutto attornianti il complesso in parola, nonché, come standard qualitativo il prolungamento della via Delle Gazze per il tratto A-B in planim. (**Doc.A/6-c**).

Le opere di urbanizzazione risulterebbero interamente completate alla data 27.06.12 e da collaudare e nulla è stato eseguito per il prolungamento della via Delle Gazze.

Con dichiarazione 06.09.18 del Com.Treviolo (**Doc.A/6-a**) la P.A. evidenzia che [redacted] non ha provveduto a realizzare il prolungamento della via delle Gazze all'epoca stimato in compl. di € 433.000+iva e tra l'altro con adempimento garantito da Fideiussione Assicurativa che a dire della P.A. risulterebbe di difficile escussione (contrasti tra Direzione ed Agenzia).

Avvertenza: nel denegato caso di infruttuosità, la P.A. potrebbe rivalersi nei confronti di tutti i propr.delle U.I. ricavate nel complesso e fra essi anche le U.I. di residua propr.[redacted]. Al riguardo e prudenzialmente ho ritenuto opportuno indicarne la corrispondente quota ‰ ad ogni singolo lotto d'asta.

Inquadramento del complesso.

Vasto appezzamento di terreno all'attuale mp.3412 di are 28,20 sul quale vi insistono 5 distinti fabbricati (A,B,C,D,E) ed in sottosuolo agli stessi vi è ricavato il blocco box di pertinenza.

I fabbr.A e C si presentano come villette a pianta pressochè quadrata a 2-3 p.f.t. ed il fabbr.E, un po' più ampio, a pianta rettangolare; i fabbr.B e D sono a pianta pressochè rettangolare ed

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

elevati a 2-3 p.f.t..

Le aree scoperte attornianti i 5 edifici sono tenute a giardino-cortile esclusivo di pertinenza alle U.I. del p.t. ed intervallate da vialetti cond.li per l'accesso pedonale agli edifici stessi e sui quali vi prospettano i cancelletti esclusivi delle U.I. a p.t. nonchè le porte d'ingresso dei vani scala dei fabbr. D ed E che si diramano dal p.interr. sino al 1°p.; i vani scala dei Fabbr.A, B e C con i relativi vialetti prospettano direttamente su via Paganini.

Tutte le aperture dei box a p.interr. prospettano su ampio e lungo corsello al sub.1 –parte comune non censibile- alla cui estremità nord e sud si diramano le rampe di risalita su via Paganini ed ovviamente protette da cancelli motorizzati.

Aspetto architettonico dei 5 fabbricati,.

Si presentano come palazzine e come ai 28 scatti fotogr. (**Fasc.B-a**).

Sono interamente destinati a residenza e come già detto realizzati negli anni 2010-12 con aspetto architettonico, rifiniture e tipologie dell'epoca quali:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls e pilastri isolati ed ai piani superiori con muratura, forsanche con pilastri perimetrali ed isolati e tamponamenti;
- orizzontamenti in lastre predalles a p.interrato ed in latero-cemento ai piani superiori;
- tetto a tegole su struttura in legno corredato da gronde e dai necessari canali e pluviali;
- facciate intonacate al civile e per i fabbricati D ed E con corpi sporgenti dei vani scala sul cortile interno degli edifici; le facciate sono alternate da aggetti di balconi su tutti fronti e da terrazzi in parte scoperti al 2°p.;
- aggetti di balcone in c.a. con barriera protettiva in parte in muratura ed in parte con intelaiatura in acciaio con ampie specchiature in cristallo e tutti perfettamente rifiniti con pavimenti in monocottura; lo stesso dicasi per gli ampi terrazzi al 2°p. dei Fabbr. D ed E;
- aperture di finestra e porte-finestra con infissi in pino di Svezia lucidato con specchiature a vetrocamera ed all'esterno scuri a battente ciechi verniciati;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- infissi vani scala con ampie vetrate d'ingr.e finestre ai piani in alluminio con vetro-camera;
- vani scala con rampe e pianerottoli in c.a. rivestite in granito e che avvolgono nella parte centrale il vano corsa ascensore che diparte dal p.interr.e risale sino al 1°; ha pareti e rovescio rampe al civile tinteggiato con vetrata d'ingresso e finestrature in alluminio con specchiature a vetro. Ascensore di tipo idraulico con porte di piano e cabina telescopiche;
- portoncino di 1° ingr. abitazioni di tipo blindato con pannellature in legno lucidato;
- aree scoperte in parte a giardino ed in parte a cortile in uso esclusivo delle U.I. ed alternate dai vialetti pedonali d'ingresso e disimpegno a tutti i fabbricati;
- corsello box a p.interr. delimitato perimetralmente in parte da pareti in cls a rovescio cassero e prevalentemente dalle porte basculanti dei box; soffitto a rovescio lastre predalles con sotteso impianto elettrico d'illuminazione;
- rampe di risalita in superf. con pavimento in cls a lisca di pesce delimitato da murature in cls a rovescio cassero ed apertura con cancello in acciaio a 2 battenti motorizzato;
- perimetrazione dell'intero complesso con muriccio in cls sormontato da barriere in acciaio prevalentemente mascherato da siepi ornamentali;
- recinzioni tra i giardini esclusivi sono costituiti in parte da paletti e rete metallica ed in parte da paletti che sottendono dei fili d'acciaio orizzontali;
- sul fronte di via Paganini vi sono inseriti gli ingressi ai vialetti di accesso ai 3 fabbricati ivi prospettanti nonché i vialetti di accesso ai 2 fabbricati retrostanti e tutti protetti da cancelletto; sono costituiti da manufatti in muratura incorporante le cassette posta e la pulsantiera videocitofono ed il tutto protetto da pensilina in lastra di cristallo.

Gli impianti e gli isolamenti adottati nel complesso.

Sono di nuova ed attuale tecnologia, come alle qui unite fotografie (**Fasc.D-b**) e come realizzate, fanno si che le U.I. sono mediamente in "classe energetica B" e più precisamente:

- pannelli solari per produz. acqua calda centralizzata installati sulla falda S/O fabbricato B

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d730890b82694f8a9a

con serbatoio di accumulo installato a p.interr. e rete di distribuzione ai 5 fabbricati;

- quadri elettrici cond.li e misur.corrente delle U.I. installati nel locale a p.interr. fabbr.B;
  - impianto elettrico installato all'interno di ogni abitazione, in parte anche con domotica, con relativo quadro all'interno di ogni abitazione e che nel suo insieme appare a norma;
  - imp.riscald. a pavimento e di tipo centralizzato con caldaia a condensazione Lamborghini "Caroclima" e relativo quadro elettrico di pertinenza con comandi elettronici;
  - impianto video-citofono con pulsantiera-telecamera installata sia all'ingresso su via Paganini quanto all'ingresso vano scala e correlato apparecchio + monitor installato all'interno di ogni singola U.I.;
  - cassette posta in acciaio per ogni U.I. inserite nella pensilina d'ingresso e per il fabbricato B a lato ingresso vano scala;

Tipologia e caratteristiche delle U.I. in esame.

Verranno indicate con la stima delle stesse e raggruppate in 16 Lotti d'Asta.

Stato di conservazione

A livello generale si rileva un perfetto stato di conservazione dell'edificio e delle U.I. in esame perché ultimate e rese agibili nel giugno 2012 ad eccezione di mancata rifinitura di alcune U.I. come in seguito verrà precisato.

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

I fabbricati in esame sono stati realizzati nel 2010-12.

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d730898b82694f8a9a

I fabbricati sono stati realizzati con D.I.A. n°141 del 15.12.09 e succ. varianti di cui alla D.I.A. n°99 del 29.11.11 ed in ultimo la D.I.A. n°20 del 29.03.12 e di quest'ultima vedasi la presa d'atto (**Doc.A/7**) e lo stralcio degli elab.grafici ivi compiegati (**Fasc.D ed E**).

Dal raffronto tra gli elab.compiegati alla predetta D.I.A. n°20/2012 rispetto all'esistente, si sono riscontrate difformità riguardanti soprattutto gli ambienti in sottotetto che da vani accessori (non residenziali) son divenuti e/o diverranno locali abitativi.

La difformità potrebbe essere regolarizzata con istanza in sanatoria e previa corresponsione dei correlati oneri (urb.1^, urb.2^, costo di costruz., oblazioni ecc.) e come meglio indicata in seguito unitamente alla stima di ogni U.I.

A fine lavori è stata presentata "l'autodichiarazione di conformità" in data 13.06.12 ed a seguire anche se alcune U.I. sono da rifinire è stata comunque segnalata la completezza ed è stato poi rilasciato il "**certificato di agibilità n°2012/021 del 27.06.12**" (**Doc.A/8**).

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

Non è necessario trattandosi di sedime edificato.

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.***

L'identificazione catastale delle U.I. è esplicitata nella risposta al Quesito n.1, che richiamo.

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Fasc.B**) e l'esistente (**Doc.A/3-a**) ho riscontrato le seguenti difformità:

<u>per le abitazioni di cui ai subb.18 e 29:</u>

a) le scale di collegamento ai piani sono state realizzate in difformità rispetto al dichiarato;

<u>per le abitazioni di cui ai subb.18, 29 e 39:</u>

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

b) i locali dichiarati in sottotetto sono utilizzati come camere, mentre i locali dichiarati ripostigli sono attualmente bagni, compresivi dei sanitari;

per le abitazioni di cui ai subb.14, 16, 17, 18, 19, 22, 26, 29, 33, 34, 35, 36, 38 e 39:

c) sono presenti modeste modifiche ad alcune tramezzature interne;

per le abitazioni di cui ai subb.14, 16, 17, 19, 33, 34, 35, 36 e 38:

d) le scale di collegamento ai piani non sono state al momento realizzate;

per le abitazioni di cui ai subb.17, 18, 19, 29, 34, 35, 36, 38 e 39:

e) le altezze interne in sottotetto dichiarate, sono di maggiore altezza ripett.di cm.45/65ca in colmo e cm.5/10ca in gronda.

per le abitazioni di cui ai subb.18, 26, 34, 35, 36 e 39:

f) modesta errata rappresentazione grafica dei parapetti dei balconi.

per le abitazioni di cui ai subb.17, 19, 29, 34, 35, 36 e 38:

g) i locali in sottotetto dichiarati come ripostiglio sono già predisposti sia gli impianti elettrici quanto gli attacchi per l'installazione dei rispettivi sanitari (lavabo, wc, bidet, vasca e/o doccia);

per le abitazioni con loc. accessori a p.Int. di cui ai subb.14, 16 e 33:

h) nei locali lavanderia a p.Int. sono predisposti gli attacchi per l'installazione dei sanitari (lavabo, wc, bidet, vasca e/o doccia);

per tutti i box a p.int., esclusi i box ai subb.40 e 41:

i) le altezze interne utili variano da ml.2.40/2.70 anziché ml.2.50/2.80.

Le discordanze catastali di cui ai punti a) e b) sono state regolarizzate con procedura DOCFA (nuovo catasto edilizio urbano) per variazione delle schede planimetriche delle abitazioni, con causale "esatta rappresentazione grafica", giusta Denuncia di Variazione del 10.08.2018 a prot.n.BG0101250 (**Fasc.C**).

A quanto sopra, la nuova e corretta individuazione catastale di dette abitazioni, è la seguente:

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- fg.3,	mp.3412,	sub.18,	cat.A/2,	cl.2,	vani 7.5,	Rendita € 658,48
- fg.3,	mp.3412,	sub.29,	cat.A/2,	cl.2,	vani 3.5,	Rendita € 307,29
- fg.3,	mp.3412,	sub.39,	cat.A/2,	cl.2,	vani 4,	Rendita € 351,19

Ho ritenuto non procedere alla regolarizzazione della difformità di cui ai punto c) usque i) in quanto non hanno rilevanza: non variano infatti la consistenza e la funzionalità, né tantomeno il classamento e la rendita catastale delle U.I., così come segnalato dalla Circolare n.2 del 09.07.2010 a prot.36607, punto 3, lett.e) – Ag.Territorio.

L'approntamento e la presentazione delle planimetrie catastali con proc.DOCFA per tali variazioni avrebbe comportato un aggravio di spese di procedura stimabili in ca € 6.000 (inclusi i diritti catastali e professionali).

Resto comunque a disposizione qualora il G.E. lo ritenesse necessario.

7-8) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

PREMESSE e CENNI STORICI,

anche con riferimento alle visure catastali (Fasc.B) ed al rapporto ipo-catastale del coadiutore dr.Pierluigi Offredi (Doc.A/12).

In origine, il sedime sul quale sorge il complesso, era individuato con il mp.1313 di are 43,30 di propr. [redacted]i e che il P.R.G. dell'epoca ne prevedeva la destinaz. a [redacted]..

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Per trasfer.Giudiziale il predetto immobile al mp.1313 ora di are 42,10 passava di propr. a "[redacted]" e che a sua volta, con atto 03.03.05 (**Fasc.H/8**) l'ha venduto a [redacted] che è stata poi incorporata nella "[redacted]" -in seguito per brevità [redacted]- con rogito 28.07.08 a rep.123.189 not.Vacirca.

In seguito [redacted] si è attivata nell'approntare un "P.I.I. – progr.integrato d'intervento" prevedente tra l'altro un incremento volumetrico da mc 3000 a mc 6100 che è stato poi approvato dalla P.A. ed oggetto di specifica Convenzione Urbanistica con rogito 06.07.09 a rep.126895 not.Vacirca (**Fasc.H/17**).

Sul sedime così convenzionato, [redacted] ha intrapreso la costruzione degli edifici in seguito indicati e nel contempo ha proceduto alla graduale vendita a più soggetti delle U.I. ivi ricavate e rimanendo piena proprietaria di 14 abitaz. e di 18 box nonchè di 3 aree urbane (oggi costituenti viabilità e verde pubblico) e tutte oggetto dell'intestata esecuzione.

Ciò premesso, rispondo alle domande:

Il Pignoramento ha colpito i fabbr. e le U.I. ivi ricavate rimaste intestate a [redacted] per la piena proprietà.

La situazione indicata sia dal rapporto notarile 07.09.17 del not.E.Siracusano -agli atti della Procedura- alle qui unite Visure Ipotecarie alla data 02.03.18 (**Doc.A/11**) e soprattutto dal **rapporto 25.06.18 ipo-catastale del dr.Offredi -che richiamo anche per evitare una superflua ripetizione-** (**Doc.A/12**) di cui alle pagg.12, 13, 14 e 15 che per una più facile individuazione sono evidenziate in rosso le formalità pregiudizievoli relative alle

U.I. ricavate nel complesso in Treviolo, via Paganini al mp.3412

e che ne **attesta la piena proprietà in capo a** [redacted]

salvo i 4 preliminari di vendita (**Doc.A/13-14-15-16**) che verranno citati e descritti in seguito.

<u>La gestione compl. imm.re (fabbr.A,B,C,D,E) e delle U.I. ivi ricavate ed esecutate</u>

È affidata allo studio [redacted] il quale, su mia richiesta mi

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

ha fatto avere il qui unito Verb. d'Assemblea 10.07.18 con il prospetto anagrafico 2018-19 del [redacted] **Doc.A/9**) dal quale risultano per ognuna delle U.I. –abitazioni e box- un saldo di fine esercizio di modesto valore e che richiamo anche per evitarne una superflua ripetizione.

9) ***Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.***

È doveroso premettere

Relativamente difformità Edilizie dei locali al 2°-3°p./sottotetto la L.R.n°20/2005 -per i sottotetti- consente il cambio di destinazione da accessorio a residenziale a condizione che il fabbricato sia stato realizzato da oltre 5 anni.

Per il caso in specie la norma è applicabile poichè l'edificio è stato reso abitabile dal 27.06.12.

Al riguardo sulla traccia delle N.T.A. del P.G.T., del Regol.Edil. del Com.di Treviolo in stralcio (**Doc.A/18-a**) nonché con le norme del Regol.Locale d'Igiene in stralcio (**Doc.A/18-b**) e per ogni U.I. coinvolta -con le più ampie riserve- ho approntato una verifica sommaria di fattibilità con i relativi calcoli plano-volumetrici (**Doc.A/3-b ed A/3-c**) limitati ai soli vani che ho ritenuto regolarizzabili.

I costi delle singole sanatorie sono detratti nella corrispondente stima dal Lotto d'Asta.

Criteri di Stima

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.A/1, A/2, A/3-a,b,c**) ed alle fotografie (**Doc.4**).

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di U.I. simili nel territorio di Treviolo-Curnasco.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che il bene possiede, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona in cui è ubicato.

Nello specifico ritengo siano:

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare e la zona periferica ai centri abitati e tra l'altro con i modesti disturbi dati dalla viabilità 1^ a nord ed ovest del complesso;

fattori positivi: la contigua viabilità primaria ben servita da parcheggi pubblici, la media pezzatura delle abitazioni corrispondente alle richieste di mercato, il perfetto stato conservativo perché di recente ultimazione gli impianti elettrici anche con domotica, gli impianti elettrici anche con domotica, i buoni isolamenti termici-acustici e la "classe energetica mediamente B" nonché la possibilità ai potenziali acquirenti di rifinire a proprio piacimento quelle U.I. a tutt'oggi incomplete, anche se in possesso di agibilità.

Da informative c/o colleghi e agenzie, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. simili in Comune di Treviolo-Curnasco (**Doc.0**) si deduce:

- Abitazioni a p.t e 1°p.+ accessori con rifiniture di tipo medio: **€ 1.450-1.500/mq.**
- Abitazioni a p.t e 1°p.+ accessori con rifiniture pregevoli: **€ 2.000/mq.**
- ai box per il parcamento di 1 sola autovettura **€ 18.000/cad.**
- ai box per il parcamento di 2 autovetture accodate **€ 30.000/cad.**

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi i deprezzamenti per l'attuale stasi del mercato imm.re nonché dei presumibili costi per la regolarizzazione della riscontrate difformità.

DESCRIZIONE, STIMA E GRAVAMI DELLE U.I.
qui già descritte in "Lotti d'Asta".

LOTTO 1 – fabbr.A, abitaz.al 1°+2°p. al sub.38 (da rifinire) + box al sub.58.

La U.I. è accessibile dal cancelletto e vialetto al civ.n°21 dal quale diparte la rampa scala in cls rivestita in granito Serizzo con pareti intonacate al civile che è anche a servizio del Lotto 2.

Abitazione al 1°p. avente slp di ca mq 59 +balconi e ambienti al 2°p. di slp di ca mq 60;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 94.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Vi è ricavato l'ingr.-sogg.-letto, cucina e bagno con ampi balconi in lato est ed ovest; dal 1°p. diparte scala esclusiva (oggi mancante) che risale al 2°p.-sottotetto ove vi sono ricavati 2 ambienti ed piccolo vano predisposto come bagno stante gli attacchi per i sanitari.

Le rifiniture dell'abitaz.al 1°p.: è al rustico con porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento di tutti i locali con caldana di cemento atta per l'incollaggio di pavimento, impianto elettrico incompleto (esiste tubo, scatole e conduttori), impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor installato, bagno con pavimento e rivestimento al rustico con predisposizione attacchi sanitari ma con vasca già installata.

Le rifiniture ambienti al 2°p./sottotetto: sono al rustico ed oggi accessibili con scala a pioli di cantiere, disimpegno e 2 ambienti con pavimenti in caldana di cemento atta per l'incollaggio del pavimento, pareti intonacate a civile, soffitto a rovescio tetto con inseriti i lucernari, finestrelle su 2 fronti in alluminio con specchiature a vetro e protette da inferiata; il predisposto bagno presenta pavimento e pareti al rustico e con predisposti gli attacchi per i sanitari e già installato il piatto doccia.

Avvertenza: Gli ambienti al 2°p.-sottotetto sono autorizzati come sottotetto (non abitativi) e risulterebbe sanabile il solo vano in lato est ed il bagno.

Box p.interr.: capienza 3 posti auto accodati protetto da porta basculante in lamiera zincata e sul fondo porta che immette sul vano scala scoperto di risalita in cls rivestita in granito protetta da barriera ed in uso comune con gli altri 2 box contigui.

Le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls ed in parte in prisme di cemento, soffitto a rovescio lastre predalles.

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. non sono oggetto di locazione e tantomeno di promessa vendita.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Difformità urbanistiche - edilizie

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il leggero rialzo del tetto, il cambio di destinazione degli ambienti in sottotetto da accessori ad abitativi come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3/c**) e di altro ambiente predisposto come bagno.

1) DIA e/o PdC in Sanatoria

anche con riferimento prospetti di calcolo (**Doc.A/3-c**):

a) per rialzo tetto; presunta sanzione / oblazione € 7.000,00

b) sottotetto da trasformare da accessorio ad abitativo (è al rustico)
(L.R.n°20/2005)
- volume mc 91,30
- sup.utile mq 28,00

- U.1^ mc 91,30 x € 22,50 = € 2.054,25
- U.2^ mc 91,30 x € 10,00 = € 913,00

N.B. Importo lavori mancanti in forma sintetica:
rispetto al finito 35%
€ 397,38 x 35 % = € 139,08
mq 28,00 x € 139,08 =
€ 6.745,38 + 10% x 6% = € 257,02

Sommano € 3.224,27 x 1v. = € 3.224,27

2) Diritti Segreteria € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 12.279,27

Stima delle U.I. al sub.38 e 58

- Sup.ragg. mq 94 x € 1.450 = € 136.300
- Box, capienza auto n° 3 accodate € 33.000

Sommano € 169.300

A dedurre:
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 12.280

Stima della propr.in capo all'Esecutato € 157.020

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 23.520

LOTTO 1 - abit.sub.38 e box sub.58 - Valore base d'asta € 133.500

N.B.1 Il suddetto importo è al netto costo formaz.abbaini per ottenerne il rapp.areante.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

N.B.2 Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (29,885+5,5655) ‰ = **€ 16.885**

LOTTO 2 – fabbr.A, abitaz.al 1°+2°p. al sub.39 (finito) + box al sub.59+62.

La U.I. è accessibile dal cancelletto e vialetto al civ.n°21 dal quale diparte la rampa scala in cls rivestita in granito Serizzo con pareti intonacate al civile che è anche a servizio del Lotto 1.

Abitazione al 1°p. avente slp di ca mq 46 +balconi e ambienti al 2°p. di slp di ca mq 56;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 79.

Vi è ricavato l'ingr.-sogg.-letto, zona cottura e bagno con ampi balconi in lato est ed ovest; dal 1°p. diparte scala esclusiva in c.a. rivestita in marmo Rosa Perlino che risale al 2°p.-sottotetto ove vi sono ricavati 2 ambienti ed piccolo vano predisposto come bagno per gli esistenti attacchi per i sanitari.

Le rifiniture abitazione al 1°p.: porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, porte interne di tipo tamburato verniciate, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento con ampie piastrelle di monocottura, impianto elettrico completo con relativo quadro e che appare a norma, impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, installato apparecchio videocitofono con monitor, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica con installati i consueti sanitari e piatto doccia nonché termo arredo di riscaldamento.

Rifiniture sottotetto accessibili con scala, disimpegno e 2 ambienti con pavimenti come al soggiorno, pareti intonacate a civile, soffitto a rovescio tetto con inseriti i lucernari, finestrelle su 2 fronti in alluminio con specchiature a vetro e protette da inferiata; il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica e vi sono installati i consueti sanitari e vasca.

Avvertenza: Gli ambienti al 2°p.-sottotetto sono autorizzati come sottotetto (non abitativi) e risulterebbe sanabile il solo vano in lato est ed il bagno.

Le rifiniture Box p.interr.: capienza 2 posti auto accodati, protetto da porta basculante in

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

lamiera zincata e sul fondo esiste porta che immette sul vano scala scoperto di risalita in cls rivestita in granito Serizzo protetta da barriera ed in uso comune con gli altri 2 box contigui. Le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls ed in parte in prisme di cemento, soffitto a rovescio lastre predalles.

Preliminare vendita/occupazione

A favore di [redacted] con rogito 15.05.14 a rep.144394/58395 reg. a Bergamo2 del 15.05.14 al n° 5373/1T.

Valore compl. abitazione e dei 2 box € 285.000 + iva (Doc.A/13).

Alla data del soprall. l'abitazione ed il box non erano utilizzati.

Difformità urbanistiche - edilizie

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il leggero rialzo del tetto, il cambio di destinazione degli ambienti in sottotetto da accessori ad abitativi come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3/c**) e di altro ambiente predisposto come bagno.

1) DIA e/o PdC in Sanatoria

anche con riferimento prospetti di calcolo (**Doc.A/3-c**):

a) per rialzo tetto; presunta sanzione / oblazione € 7.000,00

b) sottotetto da trasformare da accessorio ad abitativo (è al rustico) (L.R.n°20/2005)
- volume mc 115,00
- sup.utile mq 32

- U.1^ mc 115,00 x € 22,50 = € 2.587,50
- U.2^ mc 115,00 x € 10,00 = € 1.150,00

N.B. Importo lavori mancanti in forma sintetica:
rispetto al finito 35%
€ 397,38 x 35 % = € 139,08
mq 32,00 x € 139,08 =
€ 6.397,68 + 10% x 6% = € 293,74
Sommano € 4.031,24 x 2v. = € 8.062,48

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

c) Diritti Segreteria € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

d) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 17.117,48

Stima delle U.I. al sub.39, 59 + 62

- Sup.ragg. mq 79 x € 2.000 = € 158.000
- n°2 Box, capienza auto n° 2 accodate € 30.000

Sommano € 188.000

A dedurre:
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 17.100

Stima della propr.in capo all'Esecutato € 170.900

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 25.600

LOTTO 2 - abit.sub.39 e box subb.59+62 - Valore base d'asta € 145.300

N.B.1 Il suddetto importo è al netto costo formaz.abbaini per ottenerne il rapporto areante.

N.B.2 Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (24,945+4,483+6,339) ‰ = **€ 17.035**

LOTTO 3 – fabbr.B, abitaz.al p.t. al sub.22 + box al sub.51, entrambi finiti.

La U.I. è accessibile da vialetto al civ.n°17 che si immette sul vano scale con ascensore cond.le che diparte dall'interrato e risale al 1°p.; rampa scala in cls rivestita in granito con pareti intonacate al civile.

Trattasi di abitaz.al p.t. avente slp di ca mq 47 + giardino escl di mq 58;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 53.

Vi è ricavato il soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera da letto con giardino esclusivo in lato ovest.

Le rifiniture abitazione: ha porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile con ribassamento nella parte centrale del soggiorno, pavimento con ampie piastrelle di monocottura, impianto elettrico completo con relativo quadro che appare a norma, impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, installato apparecchio videocitofono con monitor, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica con installati i consueti sanitari e piatto doccia con cabina nonché termo arredo di riscaldamento.

Le rifiniture box: capienza 1 posto auto, ampio e profondo protetto da porta basculante in lamiera zincata.

Le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls ed in parte in prisme di cemento, soffitto a rovescio lastre predalles.

Aree scoperte pertinenziali esclusive sono tenute a prato-giardino e separate dall'abitazione da marciapiedi con piastrelle di ceramica.

Locazioni

La sola abitazione è locata a [redacted], contr.25.03.17 reg.a Bg il 31.03.17 al n°1520/serie 3T.

Decorr.01.04.17, scadenza 31.03.21, canone € 6.000/anno indicizzato (**Doc.A/17**).

Il box è in uso ad [redacted] che dovrà rimuovere le sue merci ed attrezz..

Alla data del soprall. l'abitazione era utilizzata dalla locataria che vi risiede.

Difformità urbanistiche - edilizie

Nessuna difformità degna di nota.

Stima delle U.I. al sub.22 e 51

- Sup.ragg. mq 53 x € 1.900 =	€ 100.700		
- Box, capienza auto n°1+spazio rip.	€ 18.000		
Sommano	€ 118.700		
A dedurre:			
- Esistenza-occupaz./locazione sola abit.15% [redacted] scad.31.03.21 (Doc.A/17)	€ - 17.805		
- Costo per sanatoria, ved.stima arr.	€ - 0		
Stima della propr.in capo all'Esecutato		€	100.895
Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr.		€	- 15.095

LOTTO 3 - abit.sub.22 e box subb.51 - Valore base d'asta € 85.800

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

N.B. Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (13,941+3,401) ‰ = **€ 8.260**

LOTTO 4 – fabbr.B, abitaz.al 1°p. al sub.26 + box al sub.40, entrambi finiti.

La U.I. è accessibile da vialetto al civ.n°17 che si immette sul vano scale con ascensore cond.le che diparte dall'interrato e risale al 1°p.; rampa scala in cls rivestita in granito con pareti intonacate al civile.

Trattasi di abitaz.al p.1° avente slp di ca mq 54 + balcone di ca mq 7;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 56.

Vi è ricavato il soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera da letto con balcone in lato est.

Le rifiniture abitazione: ha porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile con ribassamento soprastante la zona cottura, pavimento con ampie piastrelle di monocottura, impianto elettrico completo del relativo quadro che appare a norma, impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, installato apparecchio videocitofono con monitor, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica con installati i consueti sanitari e piatto doccia ad incasso con porta in cristallo nonché termo arredo di riscaldamento.

Le rifiniture box: capienza 2 posti auto accodati +spazio per ripostiglio e protetto da porta basculante in lamiera zincata.

Le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls ed in parte in prisme di cemento, soffitto a rovescio lastre predalles.

Preliminare vendita

In favore di [redacted] del 22.04.17 reg. Ag.Entrate Bergamo2 del 05.05.17 al n° 1128.

Valore compl. abitazione e del box € 110.000 + iva (Doc.A/14)

L'abitazione ed il box sono utilizzati dal promesso acquirente.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Difformità urbanistiche - edilizie

Nessuna difformità degna di nota.

Stima delle U.I. al sub.38 e 58

- Sup.ragg. mq 56 x € 1.900 =		€ 106.400
- Box, capienza auto n°2 accodate		€ 30.000
	Sommano	€ 136.400

A dedurre:

- Esistenza-occupaz./locazione abit.+box 15% A [redacted] prelim.22.04.17		€ - 20.460
- Costo per sanatoria, ved.stima arr.		€ - 0
Stima della propr.in capo all'Esecutato		€ 115.940

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 17.440

LOTTO 4 - abit.sub.39 e box subb.59+62 - Valore base d'asta € 98.500

N.B. Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (15,285+4,638) ‰ = € 9.490

LOTTO 5 – fabbr.B, abitaz.al 1°+2°p. al sub.29 + box al sub.53, entrambi finiti.

La U.I. è accessibile da vialetto al civ.n°17 che si immette sul vano scale con ascensore cond.le che diparte dall'interrato e risale al 1°p.; rampa scala in cls rivestita in granito con pareti intonacate al civile.

Trattasi di abitaz.al p.1°con soprastante soppalco avente slp di ca mq 112+balcone di ca mq19;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 90.

Vi è ricavato il soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno ed il balcone in lato est; tramite scala interna a chiocciola in acciaio e legno si risale al 2°p. ove vi è ricavata l'ampia camera da letto ed il contiguo ampio bagno.

Le rifiniture abitazione: porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento ai 2 piani con ampie piastrelle di monocottura simil-legno, solaio interpiano in acciaio e legno con inserito ampia specchiatura in cristallo stratificato pedonale, impianto elettrico completo del relativo quadro che appare a norma, impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor, bagni con pavimento e rivestimento in ceramica con installati i consueti sanitari con vasca e doccia al 1°p. e piatto doccia al 2°p. ad incasso nonché termo arredo di riscaldamento; soffitto al 2°p.a rovescio tetto con grande abbaino in legno ed ampia vetrata.

Avvertenza: nei locali vi sono riposti mobili ed arredi ivi posizionati da [redacted] esclusi dalla stima.

Le rifiniture box: capienza 2 posti auto accodati +spazio per ripostiglio e protetto da porta basculante in lamiera zincata.

Le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls ed in parte in prisme di cemento, soffitto a rovescio lastre predalles.

Occupazione

L'abitazione è libera da occupazione ed utilizzata come casa campione.

Nel box vi sono riposti pochi meni mobili di [redacted] che dovrà rimuovere.

Difformità urbanistiche - edilizie

Ininfluenti nelle tramezzature e del vano scala.

Fatto eclatante che con l'intervento è stato rialzato il tetto, forsanche finalizzato ad agevolare in seguito il cambio di destinazione da sottotetto a residenziale.

Considerato che di fatto il vano al 2°p. ed il contiguo bagno sono già rifiniti nei minimi particolari, sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il rialzo tetto, il cambio di destinazione degli ambienti in sottotetto da accessori ad abitativi come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3/b**) e di altro ambiente predisposto come bagno.

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

anche con riferimento prospetti di calcolo (**Doc.A/3-c**):

a) per rialzo tetto; presunta sanzione / oblazione € 7.000,00

b) sottotetto da trasformare da accessorio ad abitativo (è al rustico) (L.R.n°20/2005)

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- volume mc 154,00
- sup.utile mq 38,00

- U.1^ mc 154,00 x € 22,50 = € 3.465,00
- U.2^ mc 154,00 x € 10,00 = € 1.540,00
  € 397,38 x 35% = € 139,08
  mq 38,00 x € 139,08 =
  € 5.285,04 + 10% x 6% = € 348,82

Sommano € 5.353,82 x 2v. = € 10.708,00

2) Diritti Segreteria € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 19.763,00

Stima delle U.I. al sub.38 e 58

- Sup.ragg. mq 90 x € 2.000 = € 180.000
- Box, capienza auto n°1 profondo € 18.000

Sommano € 198.000

A dedurre:
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 19.763

Stima della propr.in capo all'Esecutato € 178.237

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 26.737

LOTTO 5 - abit.sub.29 e box sub.53 - Valore base d'asta € 151.500

N.B.1 Obbligo di [redacted] a rimuovere quanto nell'abitazione e nel box.

N.B.2 Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (27,286+2,628) ‰ = € 14.248

LOTTO 6 – fabbr.D, abitaz.al p.t.+interr. al sub.14 + box al sub.48

È accessibile dal vialetto cond.le al civ.n°15 sino a lambire il cancelletto che dà accesso al giardino esclusivo attorniante l'abitazione e da qui l'ingresso all'abitazione.

Abitazione al p.t. avente slp di ca mq 81+con giardino escl.di ca mq 174 e vani accessori a p.interr. di ca mq 44; **Sup.virtuale a base calcolo di mq 130.**

Vi è ricavato il soggiorno con zona cottura, disimpegno notte con 2 camere e bagno e da qui spazio per installare la rampa scala (oggi mancante) che discende all'interr. ove vi è ricavato un locale cantina-taverna e lavanderia-bagno che prospettano nell'intercapedine, nonché

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

disimpegno/filtro di collegamento con il contiguo box.

Le rifiniture abitazione: porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento di tutti i locali con caldana di cemento atta per l'incollaggio di pavimento, impianto elettrico incompleto (esiste tubo, scatole e conduttori), impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor installato, bagno con pavimento e pareti al rustico con predisposizione attacchi sanitari e piatto doccia già installato. All'interrato unico ambiente che appare predisposto ad uso taverna con zona cottura dotata di attacchi cucina e lavanderia-bagno; esiste inoltre il disimpegno avente funzione di filtro di collegamento con il contiguo box con porte di accesso REI.

Detti vani hanno pavimento in caldana di cemento per l'incollaggio del pavimento, pareti intonacate a civile, infissi prospettanti nell'intercapedine in alluminio con vetrate isolanti; la lavanderia-bagno presenta pavimento e pareti al rustico e con attacchi per i sanitari e già installato il piatto doccia.

Avvertenza: i vani a p.interr. sono stati autorizzati come cantina ed oggi appaio predisposti per commutarne l'uso in taverna e che a dire del Resp.Uff.Com.le sarebbe consentito in conformità alle norme igieniche in quanto con h. superiore a 2,40.

Le rifiniture box: capienza 2 posti auto accodati + spazio ripostiglio protetto da porta basculante in lamiera zincata e sul fondo porta REI che immette nel disimp.-filtro e da qui nella contigua cantina-taverna dell'abitazione.

Aree scoperte pertinenziali esclusive avvolge in lato nord l'abitazione su 3 lati e separata da questa da ampio marciapiedi che in lato est va a lambire il cancelletto d'ingr.esclusivo.

Il sedime è tenuto a prato-giardino esclusivo attualmente incolto.

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. in esame sono libere.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d114ba63d73089b82694f8a9a

Difformità urbanistiche - edilizie

Irrilevanti.

Unica incertezza riguarda il locale a p.interr. che da cantina appare predisposto come taverna.

Stima delle U.I. al sub.14 e 48

-	Sup.ragg. mq 130 x € 1.500 =	€ 195.000	
-	Box, capienza auto n°2 accodate+spazio rip.	€ 32.000	
	Sommano	€ 227.000	
A dedurre:			
-	Esistenza-occupaz./locazione	€ - 0	
-	Costo per sanatoria, ved.stima arr.	€ - 0	
	Stima della propr.in capo all'Esecutato		€ 227.000
	Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr.		€ - 34.000

LOTTO 6 - abit.sub.14 e box subb.14 e 48 - Valore base d'asta € 193.000

N.B. Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (32,159+6,029) ‰ = € 18.190

LOTTO 7 – fabbr.D, abitaz.al p.t+interr. al sub.16 + box al sub.42.

La U.I. è accessibile dal vialetto cond.le al civ.n°15 sino a lambire il cancelletto che dà accesso al piccolo giardino esclusivo in lato est e da qui l'accesso diretto all'abitazione.

Trattasi di abitazione al p.t. avente slp di ca mq 73+con giardino escl.in lato ovest di ca mq 91 e vani accessori a p.interr. di ca mq 42 che prospettano nell'intercapedine esclusiva di mq 12;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 109.

Vi è ricavato il soggiorno con zona cottura, disimpegno notte con 2 camere e bagno e da qui spazio per installare la rampa scala (oggi mancante) che discende all'interrato ove vi è ricavato un locale cantina-taverna e lavanderia-bagno che prospettano nell'intercapedine, nonché disimpegno/filtro di collegamento con il contiguo box.

Le rifiniture abitazione: porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento di tutti i locali con caldana di cemento atta per l'incollaggio di pavimento, impianto elettrico incompleto (esiste tubo, scatole e conduttori),

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b826694f8a9a

impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor installato, bagno senza pavimento e rivestimento e predisposizione attacchi sanitari con piatto doccia già installato.

Unico ambiente all'interrato che appare predisposto ad uso taverna con zona cottura dotata di attacchi cucina e lavanderia-bagno che prospettano nell'intercapedine; esiste inoltre il disimp. avente funzione di filtro di collegamento con il contiguo box con porte di accesso REI.

Detti vani hanno pavimento in caldana di cemento per l'incollaggio del pavimento, pareti intonacate a civile, infissi prospettanti nell'intercapedine in alluminio con vetrate isolanti; la lavanderia-bagno senza pavimento e pareti e con attacchi per i sanitari.

Avvertenza: i vani a p.interr. sono stati autorizzati come cantina ed oggi appaiono predisposti per commutarne l'uso in taverna e che a dire del Resp.Uff.Com.le sarebbe consentito in conformità alle norme igieniche in quanto con h. superiore a 2,40.

Le rifiniture box: capienza 2 posti auto affiancati + spazio ripostiglio protetto, ampia (doppia porta) basculante in lamiera zincata e sul fondo porta REI che immette nel disimp.-filtro e da qui nella contigua cantina-taverna dell'abitazione.

Aree scoperte pertinenziali esclusive con quella piccola in lato est e quella ampia in lato ovest vi prospetta l'abitazione e separata da queste da ampio marciapiedi che in lato est va a lambire il cancelletto d'ingr.esclusivo.

Il sedime è tenuto a prato-giardino attualmente incolto.

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. in esame sono libere.

Difformità urbanistiche - edilizie

Irrilevanti.

Unica incertezza riguarda il locale a p.interr. che da cantina appare predisposto come taverna.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Stima delle U.I. al sub.16 e 42

- Sup.ragg. mq 109 x € 1.500 =	€ 163.500	
- Box, capienza auto n°2affiancate+spazio rip.	€ 25.000	
Sommano	€ 188.500	
A dedurre:		
- Esistenza-occupaz./locazione	€ - 0	
- Costo per sanatoria, ved.stima arr.	€ - 0	
Stima della propr.in capo all'Esecutato		€ 188.500
Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr.		€ - 28.300

LOTTO 7 - abit.sub.16 e box sub.42 - Valore base d'asta € 160.200

N.B. Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (28,44+4,947) ‰ = € 15.900

LOTTO 8 – fabbr.B, abitaz.al 1°+2°p. al sub.17 + box al sub.41.

La U.I. è accessibile dal vialetto cond.le al civ.n°15 sino a lambire il cancelletto che dà accesso al giardino esclusivo in lato sud e da qui diparte la scala esterna di risalita al cui arrivo avviene l'accesso all'abitazione.

Trattasi di abitazione al p.1° avente slp di ca mq 73+con giardino escl.in lato sud di ca mq 82 + balconi ca mq 22 e ambienti in sottotetto ca mq 72; **Sup.virtuale a base calcolo di mq 124.** Vi è ricavato il soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera e bagno; da qui spazio per installare la rampa scala (oggi mancante) che risale al 2°p./sottotetto ove vi sono ricavati il disimpegno, 3 ampi vani ed un bagno.

Le rifiniture abitazione: ha porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento di tutti i locali con caldana di cemento atta per l'incollaggio di pavimento, impianto elettrico incompleto (esiste tubo, scatole e conduttori), impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor installato, bagno con pavimento e pareti al rustico con predisposizione attacchi sanitari e piatto doccia già installato.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Le rifiniture ambienti al 2°p./sottotetto: sono al rustico ed oggi accessibili con scala a pioli di cantiere, disimpegno e 3 ambienti con pavimenti in caldana di cemento atta per l'incollaggio del pavimento, pareti intonacate a civile, soffitto a rovescio tetto con inseriti i lucernari, finestrella sul fronte est in alluminio con specchiature a vetro e protetta da inferiata; il predisposto bagno presenta pavimento e pareti al rustico e con predisposti gli attacchi per i sanitari e già installato il piatto doccia.

Avvertenza: Gli ambienti al 2°p.-sottotetto sono autorizzati come sottotetto (non abitativi) e risulterebbe sanabile il disimpegno, il vano in lato est ed il bagno.

Le rifiniture box: capienza 2 posti auto accodati protetto da porta basculante in lamiera zincata e sul fondo porta REI che immette sul vano scala esclusivo di risalita in giardino al p.t. in c.a. con rivestimento in granito Serizzo.

Area scoperta pertinenziale esclusiva: quella posta nell'angolata S/E sulla quale vi prospetta il balcone al 1°p. che dà accesso all'abitazione e separata dall'edificio da ampio marciapiedi.

Il sedime è tenuto a prato-giardino attualmente incolto.

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. in esame sono libere.

Difformità urbanistiche - edilizie

Ininfluenti nelle tramezzature e del vano scala.

Fatto eclatante che con l'intervento è stato rialzato il tetto, forsanche finalizzato ad agevolare in seguito il cambio di destinazione da sottotetto a residenziale.

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il rialzo tetto, il cambio di destinazione dell'ambiente nell'angolata S/E ed anche del contiguo disimpegno e bagno da accessori ad abitativi come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3/b**).

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

1) **Per DIA e/o PdC in Sanatoria**

anche con riferimento ai prospetti di calcolo (**Doc.A/3-c**):

a) per rialzo tetto; presunta sanzione / oblazione € 7.000 x 2/3 = € 4.700,00

b) sottotetto da trasformare da accessorio ad abitativo
(L.R.n°20/2005)
- volume mc 123,40
- sup.utile mq 35,00

- U.1^ mc 123,40 x € 22,50 = € 2.776,50
- U.2^ mc 123,40 x € 10,00 = € 1.234,00

N.B. Importo lavori mancanti in forma sintetica:
rispetto al finito 35%
€ 397,38 x 35% = € 139,08
mq 35,00 + 10% x 6% = € 321,28
Sommano arr. € 4.331,78 x 1v. = € 4.332,00

c) **Diritti Segreteria** € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

d) **Prestaz. profess.** per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 11.087,00

Stima delle U.I. al sub.38 e 58

- Sup.ragg. mq 124 x € 1.450 = € 179.800
- Box, capienza auto n°2 accodate € 30.000
Sommano € 209.800

A dedurre:
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 11.087
Stima della propr.in capo all'Esecutato € 198.713

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed
agevolare vendita -15% pari arr. € - 29.813

LOTTO 8 - abit.sub.17 e box sub.41 - Valore base d'asta € 168.900

Obbligo di [redacted] di rimuovere le bobine cavi elettrici giacenti nel box.

N.B. Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (36,87+4,329) ‰ = € 19.623

LOTTO 9 – fabbr.D, abitaz.al 1°+2°p. al sub.18 + box ai subb.46 e 47.

La U.I. è accessibile dal vialetto cond.le al civ.n°15 sino a lambire il vano scala cond.le che diparte dal p.interr. e risale sino al 1°p. da dove avviene l'accesso all'abitazione; rampe scale e

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

pianerottoli in getto di c.a. con rivestimento in granito Serizzo.

Trattasi di abitaz.al p.1°con soprastante soppalco avente slp di ca mq 78+ampi balconi di ca mq 34 e vani in sottotetto al 2°p. di ca mq 77 oltre all'ampio terrazzo di ca mq 14;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 130.

Vi è ricavato il soggiorno, la cucina, disimpegno notte, 1 camera e bagno ed ampi balconi in lato est e nell'angolata N/O; tramite scala interna a chiocciola in acciaio e legno si risale al 2°p. ove vi sono ricavate di fatto 2 camere da letto, un bagno ed un guardaroba nonché l'ampio terrazzo in facciata nord.

Le rifiniture abitazione: ha porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato/laccato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento ai 2 piani con ampie piastrelle di monocottura simil-legno, solaio interpiano in laterocemento, impianto elettrico completo del relativo quadro che appare a norma, impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, installato apparecchio videocitofono con monitor, bagni con pavimento e rivestimento in ceramica con installati i consueti sanitari con vasca al 1°p. e piatto doccia ad incasso al 2°p. e per entrambi i bagni con termo arredo di riscaldamento; soffitto al 2°p.a rovescio tetto; dalla camera N/E si accede all'ampio terrazzo coperto con ampio carco (piove) nella parte centrale.

Le rifiniture dei 2 box: entrambe capienza 1 posti auto singolo e siccome profondi con spazio ad uso ripostiglio e protetti da porta basculante in lamiera zincata.

Le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls ed in parte in prisme di cemento, soffitto a rovescio lastre predalles.

Preliminare vendita

Preliminare di vendita in favore di [redacted] del 10.05.17 reg. a Bergamo2 il 23.05.17 al n° 1338.

Valore compl. abitazione e dei 2 box € 270.000 + iva (Doc.A/15).

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d730f89b82694f8a9a

Alla data del soprall. l'abitazione ed i 2 box erano utilizzati dal promesso acquirente.

Difformità urbanistiche - edilizie

Ininfluenti nelle tramezzature.

Fatto eclatante che con l'intervento è stato rialzato il tetto, forsanche finalizzato ad agevolare in seguito il cambio di destinazione da sottotetto a residenziale.

Considerato che di fatto i 2 vani al 2°p. ed il contiguo bagno sono già rifiniti nei minimi particolari, sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il rialzo tetto, il cambio di destinazione degli ambienti in sottotetto da accessori ad abitativi come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3/b**) e di altro ambiente predisposto come bagno.

È tollerabile il cambio da sottotetto a cabina armadio perché di h. med.ml.2,20 ca.

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

anche con riferimento prospetti di calcolo (**Doc.A/3-c**):

a) per rialzo tetto; presunta sanzione / oblazione € 7.000,00

b) sottotetto da trasformare da accessorio ad abitativo
(L.R.n°20/2005)
- volume mc 141,00
- sup.utile mq 43,00

- U.1^ mc 141,00 x € 22,50 = € 3.172,50
- U.2^ mc 141,00 x € 10,00 = € 1.410,00

N.B. Importo lavori mancanti in forma sintetica:
rispetto al finito 35%
€ 397,38 x 35% = € 139,08
mq 43,00 + 10% x 6% = € 394,71
Sommano € 4.972,21 x 2v. = € 9.955,00

c) Diritti Segreteria € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

d) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 19.010,00

Stima delle U.I. al sub.38 e 58

- Sup.ragg. mq 130 x € 2.000 = € 260.000
- n°2 Box, capienza auto n°1 ampi € 35.000

Sommano € 295.000

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

A dedurre:

- Esistenza-occupaz./prelim. 10% € - 29.500
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 19.010

Stima della propr.in capo all'Esecutato € 246.490

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 36.990

LOTTO 9 - abit.sub.18 e box subb.46 e 47 - Valore base d'asta € 209.500

N.B.1 Il suddetto importo è al netto costo formaz.abbaino per ottenerne il rapp.areante.

N.B.2 Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (42,161+3,092+2,937) ‰ = € 22.953

LOTTO 10 – fabbr.D, abitaz.al 1°+2°p. al sub.19 + box al sub.64.

La U.I. è accessibile dal vialetto cond.le al civ.n°15 sino a lambire il vano scala cond.le che diparte dal p.interr. e risale sino al 1°p. da dove avviene l'accesso all'abitazione; rampe scale e pianerottoli in getto di c.a. con rivestimento in granito Serizzo.

Trattasi di abitazione al p.1° avente slp di ca mq 86+ balconi ca mq 10 e ambienti in sottotetto ca mq 87; **Sup.virtuale a base calcolo di mq 132.**

Vi è ricavato l'ingresso, cucina, ampio soggiorno, camera, bagno e disimpegno notte e da qui spazio per installare la rampa scala (oggi mancante) che risale al 2°p./sottotetto ove vi sono ricavati il disimpegno, 2 ampi vani, 1 bagno ed 1 ampio ripostiglio.

Le rifiniture abitazione: ha porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento di tutti i locali con caldana di cemento atta per l'incollaggio di pavimento, impianto elettrico incompleto (esiste tubo, scatole e conduttori), impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor installato, bagno con pavimento e pareti al rustico con predisposto attacchi sanitari e piatto doccia già installato.

Le rifiniture ambienti al 2°p./sottotetto: sono al rustico ed oggi accessibili con scala a pioli di cantiere, disimpegno ed ambienti con pavimenti in caldana di cemento atta per l'incollaggio del pavimento, pareti intonacate a civile, soffitto a rovescio tetto con inseriti i

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

lucernari, il bagno presenta pavimento e pareti al rustico con predisposti gli attacchi per i sanitari e già installato il piatto doccia

Avvertenza: Gli ambienti al 2°p.-sottotetto sono autorizzati come sottotetto (non abitativi) e risulterebbero sanabili ad uso abitativo il disimpegno, 2 vani ed il bagno.

Le rifiniture box: capienza per 2 posti auto accodati + spazio a ripostiglio, protetto da porta basculante in lamiera zincata; pareti con prisme di cemento e soffitto a lastre predalles.

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. in esame sono libere.

Difformità urbanistiche - edilizie

Ininfluenti nelle tramezzature e del vano scala.

Fatto eclatante che con l'intervento è stato rialzato il tetto, forsanche finalizzato ad agevolare in seguito il cambio di destinazione da sottotetto a residenziale.

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il rialzo tetto, il cambio di destinazione del disimpegno, bagno e di 2 ambienti come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3/b**).

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

anche con riferimento prospetti di calcolo (**Doc.A/3-c**):

a) per rialzo tetto; presunta sanzione / oblazione		€ 7.000,00
b) sottotetto da trasformare da accessorio ad abitativo (L.R.n°20/2005)		
- volume mc 126,00		
- sup.utile mq 39,00		
- U.1^ mc 126,00 x € 22,50 =	€ 2.835,00	
- U.2^ mc 126,00 x € 10,00 =	€ 1.260,00	
€ 397,38 x 35% = € 139,08		
mq 39,00 x € 139,08 =		
€ 5.424,12 + 10% x 6% = arr.	€ 358,00	
Sommano	€ 4.453,00x 1v. =	€ 4.453,00

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

c) **Diritti Segreteria** € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

d) **Prestaz. profess.** per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 13.508,00

Stima delle U.I. ai subb.19 e 64

- Sup.ragg. mq 132 x € 1.400 = € 184.800
- Box, capienza auto n°2accodate+spazio rip. € 33.000

Sommano € 217.800

A dedurre:
- Esistenza-occupaz./prelim. € - 0
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 13.508

Stima della propr.in capo all'Esecutato € 204.292

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 31.342

LOTTO 10 - abit.sub.19 e box sub.64 - Valore base d'asta € 173.650

N.B.2 Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (38,156+5,566) ‰ = € 20.825

LOTTO 11 – fabbr.E, abitaz.al p.t.+interr. al sub.33 + box al sub.49.

La U.I. è accessibile dal vialetto cond.le al civ.n°19 sino a lambire il cancelletto che dà accesso al giardino esclusivo attorniante l'abitazione e da qui avviene l'ingresso all'abitazione. Trattasi di abitazione al p.t. avente slp di ca mq 96+con giardino esclusivo di ca mq 203 e vani accessori a p.interr. di ca mq 46 oltre all'infernotto di ca mq 16;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 151.

Vi è ricavato l'ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte con 2 camere e bagno; nell'angolata sud del soggiorno vi è spazio per installare la rampa scala esclusiva (oggi mancante) che discende all'interr. ove vi è ricavato un locale cantina-taverna e lavanderia-bagno che prospettano nell'intercapedine, nonché disimpegno/filtro di collegamento con il contiguo box.

Le rifiniture abitazione: ha porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento di tutti i locali con caldana di cemento

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

atta per l'incollaggio di pavimento, impianto elettrico incompleto (esiste tubo, scatole e conduttori), impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor installato, bagno con pavimento e pareti al rustico con predisposti attacchi sanitari e vasca da bagno già installato.

All'interrato unico ambiente che appare predisposto ad uso taverna con zona cottura dotata di attacchi cucina e contiguo vano lavanderia-bagno; esiste inoltre il disimpegno avente funzione di filtro di collegamento con il contiguo box con porte di accesso REI.

Detti vani hanno pavimento in caldana di cemento per l'incollaggio del pavimento, pareti intonacate a civile, infissi prospettanti nell'intercapedine in alluminio con vetrate isolanti; la lavanderia-bagno presenta pavimento e pareti al rustico e con attacchi per i sanitari e già installato il piatto doccia.

Avvertenza: i vani a p.interr. sono stati autorizzati come cantina ed oggi appaio predisposti per commutarne l'uso in taverna e che a dire del Resp.Uff.Com.le sarebbe consentito in conformità alle norme igieniche in quanto con h. superiore a 2,40.

Le rifiniture box: capienza 2 posti auto accodati + spazio ripostiglio protetto da porta basculante in lamiera zincata e sul fondo porta REI che immette nel disimp.-filtro e da qui nella contigua cantina-taverna dell'abitazione.

Aree scoperte pertinenziali esclusive avvolge in lato sud l'abitazione su 3 lati e separata da questa da ampio marciapiedi che in lato est va a lambire il cancelletto d'ingr.esclusivo.

Il sedime è tenuto a prato-giardino attualmente incolto.

Preliminari vendita

Preliminare di vendita in favore di [redacted] e [redacted] del 28.03.18 reg. a Bergamo2 il 10.04.18 al n°1279.

Valore compl. abitazione e del box € 255.000 + iva (Doc.A/16).

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Alla data del soprall.l'abitazione ed il box non erano utilizzati perché al rustico.

Difformità urbanistiche - edilizie

Irrilevanti.

Unica incertezza riguarda il locale a p.interr. che da cantina appare predisposto come taverna.

Stima delle U.I. ai subb.19 e 64

- Sup.ragg. mq 151 x € 1.500 =	€ 226.500	
- Box, capienza auto n°2accodate+spazio rip.	€ 32.000	
Sommano	€ 258.500	
A dedurre:		
- Esistenza-occupaz./locazione 10% arr.	€ - 25.500	
- Costo per sanatoria, ved.stima arr.	€ - 0	
Stima della propr.in capo all'Esecutato		€ 233.000
Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr.		€ - 33.000

LOTTO 11 - abit.sub.39 e box subb.59+62 - Valore base d'asta € 200.000

N.B. Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (36,829+6,029) ‰ = € 20.415

LOTTO 12 – fabbr.E, abitaz.al 1°+sottoetto al sub.34 + box al sub.52.

La U.I. è accessibile dal vialetto cond.le al civ.n°19 sino a lambire la vetrata d'ingr.del vano scala cond.le per risalire sino al 1°p. sul cui pianerottolo vi prospetta la porta d'ingresso abitaz. Trattasi di abitazione al p.1° avente slp di ca mq 65+ balconi ca mq 17 e ambienti in sottotetto ca mq 56 oltre all'ampio terrazzo di ca mq 14; **Sup.virtuale a base calcolo di mq 101.** Vi è ricavato l'ampio soggiorno con zona cottura, camera, bagno e disimpegno notte nel quale vi è spazio per installare la rampa scala (oggi mancante) che risale al 2°p./sottotetto ove vi sono ricavati 2 ampi vani, 1 bagno e l'ampio terrazzo.

Le rifiniture abitazione: porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento di tutti i locali con caldana di cemento atta per l'incollaggio di pavimento, impianto elettrico incompleto (esiste tubo, scatole e conduttori), impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor installato, bagno con pavimento e pareti al rustico con predisposizione attacchi sanitari e piatto doccia già installato.

Le rifiniture ambienti al 2°p./sottotetto: sono al rustico ed oggi accessibili con scala a pioli di cantiere, disimpegno ed ambienti con pavimenti in caldana di cemento atta per l'incollaggio del pavimento, pareti intonacate a civile, soffitto a rovescio tetto con inseriti i lucernari, bagno con pavimento e pareti al rustico con predisposti gli attacchi per i sanitari e già installato il piatto doccia. Il terrazzo in lato nord è coperto da tetto con ambio vuoto centrale (piove).

Avvertenza: Gli ambienti al 2°p.-sottotetto sono autorizzati come sottotetto (non abitativi) e risulterebbero sanabili ad uso abitativo il disimpegno, 1 vano ed il bagno.

Le rifiniture box: capienza per 2 posti auto accodati + spazio a ripostiglio che prospetta nell'intercapedine, porta basculante in lamiera zincata; pareti con prisme di cemento e soffitto a lastre predalles.

Avvertenza: [redacted] dovrà rimuovere le proprie merci ed attrez. ivi riposte.

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. in esame sono libere.

Difformità urbanistiche - edilizie

Ininfluenti nelle tramezzature e del vano scala.

Fatto eclatante che con l'intervento è stato rialzato il tetto, forsanche finalizzato ad agevolare in seguito il cambio di destinazione da sottotetto a residenziale.

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il rialzo tetto, il cambio di destinazione del disimpegno, bagno e di 1 ambiente come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3/b**).

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

   anche con riferimento al prospetto di calcolo (Doc.A/3-c):

   a) per rialzo tetto; presunta sanzione / oblazione € 7.000 x ½ = € 3.500,00

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

b) sottotetto da trasformare da accessorio ad abitativo
(L.R.n°20/2005)
- volume mc 72,00
- sup.utile mq 19,30

- U.1^ mc 72,00 x € 22,50 = € 1.620,00
- U.2^ mc 72,00 x € 10,00 = € 720,00

€ 397,38 x 35% = € 139,08
mq 19,30 x € 139,08 =
€ 2.684,24 + 10% x 6% = € 177,16

Sommano € 2.517,16 x 1v. = € 2.517,00

c) Diritti Segreteria € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

d) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 8.072,00

Stima delle U.I. al sub.34 e 52

- Sup.ragg. mq 101 x € 1.500 = € 151.500
- Box, capienza auto n°2accodate+spazio rip. € 30.000

Sommano € 181.500

A dedurre:
- Esistenza-occupaz./prelim. € - 0
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 8.070

Stima della propr.in capo all'Esecutato € 173.430

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 26.030

LOTTO 12 - abit.sub.34 e box sub.52 - Valore base d'asta € 147.400

N.B. Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (30,697+5,184) ‰ = € 17.090

LOTTO 13 – fabbr.E, abitaz.al 1°+2°p. al sub.35 + box al sub.55.

La U.I. è accessibile dal vialetto cond.le al civ.n°19 sino a lambire la vetrata d'ingresso del vano scala cond.le e per risalire sino al 1°p. sul cui pianerottolo vi prospetta la porta d'ingresso all'abitazione.

Trattasi di abitazione al p.1° avente slp di ca mq 60+ balconi ca mq 25 e ambienti in sottotetto ca mq 62; **Sup.virtuale a base calcolo di mq 98.**

Vi è ricavato l'ampio soggiorno con zona cottura, disimpegno notte, bagno e camera da letto;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

nell'angolata S/O del soggiorno vi è spazio per installare la rampa scala esclusiva (oggi mancante) che risale in sottotetto ove esiste disimpegno, 2 ampi vani e 1 bagno.

Le rifiniture abitazione: porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento di tutti i locali con caldana di cemento atta per l'incollaggio di pavimento, impianto elettrico incompleto (esiste tubo, scatole e conduttori), impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor installato, bagno con pavimento e pareti al rustico con predisposizione attacchi sanitari e piatto doccia già installato.

Le rifiniture ambienti al 2°p./sottotetto: sono al rustico ed oggi accessibili con scala a pioli di cantiere, disimpegno ed ambienti con pavimenti in caldana di cemento atta per l'incollaggio del pavimento, pareti intonacate a civile, soffitto a rovescio tetto con inseriti i lucernari, il bagno presenta pavimento e pareti al rustico con predisposti gli attacchi per i sanitari e già installata la vasca da bagno.

Avvertenza: Gli ambienti al 2°p.-sottotetto sono autorizzati come sottotetto (non abitativi) e risulterebbero NON sanabili ad uso residenziale ma semplicemente come vani accessori all'abitazione.

Le rifiniture box: capienza per 1 posto auto con porta basculante in lamiera zincata; pareti con prisme di cemento e soffitto a lastre predalles.

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. in esame sono libere.

Difformità urbanistiche - edilizie

Ininfluenti nelle tramezzature e del vano scala.

Fatto eclatante che con l'intervento è stato rialzato il tetto, forsanche finalizzato ad agevolare in seguito il cambio di destinazione da sottotetto a residenziale.

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il rialzo tetto ed il cambio di destinazione

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

del disimpegno, bagno e dei 2 ambienti da sottotetto a vani accessori all'abitazione come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3/b**).

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

anche con riferimento prospetti di calcolo (Doc.A/3-c):

a) per rialzo tetto; presunta sanzione / oblazione € 7.000,00

b) sottotetto da trasformare in spazi accessori dell'abitaz.
(L.R.n°20/2005)
- volume mc 98,00
- sup.utile mq 36,00

- U.1^ mc 98,00 x € 22,50 = € 2.205,00
- U.2^ mc 98,00 x € 10,00 = € 980,00

€ 397,38 x 35% = € 139,08
mq 36,00 x € 139,08 =
€ 5.006,88 + 10% x 6% = arr. € 335,00

Sommano € 3.520,00 x 1v. = € 3.520,00

c) Diritti Segreteria € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

d) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 12.575,00

Stima delle U.I. al sub.35 e 55

- Sup.ragg. mq 98 x € 1.300 = € 127.400
- Box, capienza auto n°1 € 18.000

Sommano € 145.400

A dedurre:
- Esistenza-occupaz./locazione € - 0
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 12.575

Stima della propr.in capo all'Esecutato € 124.296

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 18.646

LOTTO 13 - abit.sub.35 e box sub.55 - Valore base d'asta € 105.650

N.B. Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (31,546+2,268) ‰ = € 16.277

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

LOTTO 14 – fabbr.E, abitaz.al 1°+2°p. al sub.36 + box al sub.57

La U.I. è accessibile dal vialetto cond.le al civ.n°19 sino a lambire la vetrata d'ingresso del vano scala cond.le e per risalire sino al 1°p. sul cui pianerottolo vi prospetta la porta d'ingresso all'abitazione.

Trattasi di abitazione al 1°p. avente slp di ca mq 64 +balconi per mq ca 27 e ambienti al 2°p. di slp di ca mq 56 ed ampio terrazzo su facciata sud; **Sup.virtuale a base calcolo di mq 103.** Vi è ricavato l'ampio soggiorno con zona cottura, bagno e camera e disimpegno con varco per inserirvi la scala esclusiva (oggi mancante) che risale al 2°p.-sottotetto ove vi sono ricavati 2 ampi ambienti ed un piccolo vano predisposto per bagno per gli attacchi sanitari.

Le rifiniture abitazione: ha porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento di tutti i locali con caldana di cemento atta per l'incollaggio di pavimento, impianto elettrico incompleto (esiste tubo, scatole e conduttori), impianto di riscald. a pavimento centralizzato con pompe e misuratori in apposito quadro all'interno dell'abitazione, apparecchio videocitofono con monitor installato, bagno con pavimento e rivestimento al rustico con predisposto attacchi sanitari e piatto doccia.

Rifiniture sottotetto, oggi accessibili con scala a pioli di cantiere, disimpegno e 2 ambienti con pavimenti in caldana di cemento atta per l'incollaggio del pavimento, pareti intonacate a civile, soffitto a rovescio tetto con inseriti i lucernari; il predisposto bagno presenta pavimento e pareti al rustico e predisposti gli attacchi per i sanitari e già installato il piatto doccia.

Dall'ambiente nell'angolata S/E esiste ampia apertura che prospetta sul terrazzo coperto da tetto e con ampio varco centrale (piove).

Avvertenza: Gli ambienti al 1°p.-sottotetto sono autorizzati come sottotetto (non abitativi) e risulterebbe sanabile il solo vano in lato S/E ed il bagno.

Le rifiniture box: capienza 1posto auto+spazio ripost. con porta basculante lamiera zincata.

Le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

ed in parte in prisme di cemento, soffitto a rovescio lastre predalles.

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. in esame sono libere.

Difformità urbanistiche - edilizie

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il leggero rialzo del tetto, il cambio di destinazione dell'ambiente e del bagno in sottotetto da accessori ad abitativi come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3/c**).

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

anche con riferimento prospetti di calcolo (Doc.A/3-c):

a) per rialzo tetto; presunta sanzione / oblazione € 7.000 x ½ = € 3.500,00

b) sottotetto da trasformare da accessorio ad abitativo
(L.R.n°20/2005)
- volume mc 71,00
- sup.utile mq 19,40

- U.1^ mc 71,00 x € 22,50 =	€ 1.597,50		
- U.2^ mc 71,00 x € 10,00 =	€ 710,00		
€ 397,38 x 35% = € 139,08			
mq 19,40 x € 139,08 =			
€ 2.698,15 + 10% x 6% =	€ 178,08		
Sommano	€ 2.485,58	x 1v. =	€ 2.486,00

c) Diritti Segreteria € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

d) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 8.041,00

Stima delle U.I. al sub.36 e 57

- Sup.ragg. mq 103 x € 1.500 =	€ 154.500	
- Box, capienza auto n°1+spazio rip.	€ 20.000	
Sommano	€ 174.500	
A dedurre:		
- Esistenza-occupaz./prelim.	€ - 0	
- Costo per sanatoria, ved.stima arr.	€ - 8.040	
Stima della propr.in capo all'Esecutato		€ 166.460

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d114ba63d73089b82694f8a9a

agevolare vendita -15% pari arr. € - 24.960

LOTTO 14 - abit.sub.36 e box sub.57 - Valore base d'asta € 141.500

N.B.1 Obbligo di [redacted] a rimuovere tutto quanto ivi riposto.

N.B.2 Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (31,979+3,401) ‰ = € 16.850

LOTTO 15 – il solo box al sub.63

Le rifiniture box: capienza 2 posti auto accodate con annesso piccolo vano ad uso ripostiglio; porta di accesso di tipo basculante in lamiera zincata.

Le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls ed in parte in prisme di cemento, soffitto a rovescio lastre predalles.

All'interno vi sono riposte merci ed attrezzature di [redacted].

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. in esame sono libere.

Difformità urbanistiche - edilizie

Irrilevanti nelle suddivisioni perimetrali e tramezzatura.

Stima della U.I. al sub.63

- Box, capienza auto n°2 accodate+ripost. € 30.000

A dedurre:
- Esistenza-occupaz./locazione € - 0
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 0

Stima della propr.in capo all'Esecutato € 30.000

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 4.500

LOTTO n° 15 - box sub.63 - Valore base d'asta delle U.I. € 25.500

N.B.1 Obbligo di [redacted] a rimuovere tutto quanto ivi riposto.

N.B.2 Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (6,338) ‰ = € 3.020

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

LOTTO 16 – il solo box al sub.43.

Le rifiniture box: capienza 1 posto auto; porta di accesso di tipo basculante in lamiera zincata. Le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls ed in parte in prisme di cemento, soffitto a rovescio lastre predalles.

All'interno vi sono riposte merci ed attrezzature di [redacted].

Locazioni / preliminari vendita

Le U.I. in esame sono libere.

Difformità urbanistiche - edilizie

Irrilevanti nelle pareti perimetrali.

Stima della U.I. al sub.43

- Box, capienza auto n°1	€ 18.000	
A dedurre:		
- Esistenza-occupaz./locazione	€ - 0	
- Costo per sanatoria, ved.stima arr.	€ - 0	
Stima della propr.in capo all'Esecutato		€ 18.000
Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr.		€ - 2.700

LOTTO n° 16 - box sub.43 - Valore base d'asta delle U.I. € 15.300

N.B.1 Obbligo di [redacted] a rimuovere tutto quanto ivi riposto.

N.B.2 Come in precedenza relazionato e nel denegato caso che il Com.di Treviolo vada a richiedere ai singoli Condomini il pagamento dello "standard qualitativo", ho ritenuto determinarlo come segue: € 476.300 x (2,937) ‰ = € 1.400

Condizioni particolari per tutti i 16 Lotti d'Asta :

1) L'alienazione avviene nello stato di fatto, diritto e d'uso, nonché di occupazione da parte dei locatari e/o promessi acquirenti e come oggi si trovano le U.I.;
2) Ad ognuna delle suddette U.I. compete la quota ‰ sugli enti e parti comuni dell'edificio come per Legge ed in particolare quelli ai subb.1 usque 10, BCNC;
3) Il valore attribuito ad ognuna delle U.I, non tiene conto della posizione debitoria pregressa nei confronti "Cond. Residenza La Luna" ed al momento come all'ultimo rendiconto.

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Per la tipologia, accesso, consistenza, d'uso, di diritto ed occupazione delle U.I. destinate esclusivamente ad abitazioni con gli attribuiti box pertinenziali, le ritengo indivisibili ed ovviamente da alienare unitamente al box **in blocco come esposto in "Lotto 1 usque 16".**

12) ***All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.***

Tutte le U.I. oggetto di esecuzione e per la piena propr. sono intestate a [redacted].

Alla data del soprall.16.04.18 e seguenti, il leg.rappr.di [redacted] e come già descritto nel precedente cap.11) mi ha relazionato sulla situazione in essere (Verb.n°7) e mia ha prodotto i seguenti documenti attestanti la stipula di "promesse di vendite" e di "locazioni" quali:

Doc.A/13 Preliminare di vendita in favore di [redacted] di [redacted] con rogito 15.05.14 a rep.144394/58395 reg. a Bergamo2 del 15.05.14 al n° 5373/1T.
Riguarda l'abitazione al sub.39 ed i 2 box ai subb.59 e 62.
Valore compl. abitazione e dei 2 box € 285.000 + iva

Doc.A/17 La sola abitazione al sub.22 è locata a [redacted], contr.25.03.17 reg.a Bg il 31.03.17 al n°1520/serie 3T.
Decorr.01.04.17, scadenza 31.03.21, canone € 6.000/anno indicizzato.

Doc.A/14 Preliminare di vendita in favore di [redacted] del 22.04.17 reg. Ag.Entrate Bergamo2 del 05.05.17 al n° 1128.
Valore compl. abitazione e del box € 110.000 + iva.

Doc.A/15 Preliminare di vendita in favore di [redacted] del 10.05.17 reg. a Bergamo2 il 23.05.17 al n° 1338.
Valore compl. abitazione e dei 2 box € 270.000 + iva.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Doc.A/16 Preliminare di vendita in favore di [redacted] e [redacted] del 28.03.18 reg. a Bergamo2 il 10.04.18 al n°1279.

Valore compl. abitazione e dei 2 box € 255.000 + iva.

Spese cond.li

Su mia richiesta lo [redacted] mi ha prodotto il Verbale d'Assemblea del 10.07.18 ed i relativi prospetti anagrafici di rendiconto gestione (**Doc.A/9**).

Gli stessi indicano il consuntivo della precedente gestione, il preventivo della nuova gestione ed il totale delle somme imputate ad ogni U.I. (abitazioni e box) e fra esse [redacted] con i suoi promessi Acquirenti e/o Locatari che per comodità di lettura li ho evidenziati in giallo e se del caso da imputare all'Assegnatario d'Asta.

I predetti documenti sono qui compiegati e che richiamo anche per evitarne una ripetizione.

13) ***All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.***

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

14) ***All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.***

Con i rilievi effettuati in loco ho poi approntato i qui uniti elaborati grafici (**Doc.A/1, A/2, A/3–a, A/3–b, A/3-c**) che danno una migliore visione planimetria e consistenza delle U.I. stesse, nonché una cospicua consistenza di scatti fotografici (**Fasc.D**).

15) ***Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.***

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) ***Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli***

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

*

Documenti allegati alla relazione di stima:

Doc. A/0	ricerche di mercato.
Doc. A/1	elab.grafico d'inquadramento.
Doc. A/2	elab.grafico di consistenza.
Doc. A/3-a	elab.grafico di raffronto con catasto.
Doc. A/3-b	elab.grafico di raffronto con ist.edilizie.
Doc. A/3-c	elab.grafico con calcoli plano-volumetrici sanatoria.
Doc. A/4	doc. catastale attuale e proced.Docfa (fasc.B+C).
Doc. A/5	stralcio P.G.T. e relative N.T.A.
Doc. A/6	dichiarazione Com.di Treviolo di mancata esecuzione opere di "standard qualitativo".
Doc. A/7	stralcio presa d'atto della "Variante 2012/020" alla DIA 21.09.09 con relativo stralcio delle tav. di progetto (fasc.D+E).
Doc. A/8	certificato di agibilità 2012/021 del 27.06.12 relativo a tutte leU.I. dell'intero complesso.
Doc. A/9	delib. assemblea del [redacted] con i relativi prospetti anagrafici.
Doc. A/10	verbale di sopralluogo 16.04.2018 e agg.18.04.18.
Doc. A/11	ispezioni ipotecarie 02.03.18 al nome di [redacted].
Doc. A/12	rapporto ipo-catastale del coadiutore [redacted]
Doc. A/13	contratto preliminare di vendita del 15.05.2014 (subb.39, 59 e 62)
Doc. A/14	contratto preliminare di vendita del 22.04.2017 (subb.26 e 40)
Doc. A/15	contratto preliminare di vendita del 10.05.2017 (subb.18, 46 e 47)
Doc. A/16	contratto preliminare di vendita del 28.03.2018 (subb.33 e 49)
Doc. A/17	contratto di locazione abitaz. (sub.22)
Doc. A/18-a	stralcio Regolamento Edilizio Com.Treviolo (appr.08.05.13).
Doc. A/18-b	stralcio delle norme di "Regolamento Locale d'Igiene".

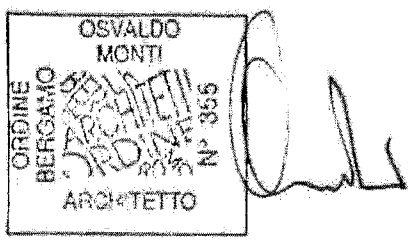
Ed in autonomi Fascicoli:

Fasc. A	rilievo di tutte le U.I..
Fasc. B	doc. catastale antecedente alle variazioni.
Fasc. C	doc. catastale attuale e successiva alle variazioni.
Fasc. D	fotografie architettoniche, impianti e delle U.I..
Fasc. E	stralcio tav. Variante DIA 16.03.12 di confronto tra l'autorizzato e la variante.
Fasc. F	stralcio tav. Variante DIA 16.03.12 di progetto definitivo.
Fasc. G	copia di 1 rogito a rep.not.F.Boni e di 3 rogiti a rep.not.J.P.Farhat.
Fasc. H	copia di 21 rogiti a rep.not.G.Vacirca.
Fasc. I	copia di 50 visure OBCO e 15 ipotecarie acquisite dal [redacted]

*

Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U.
(Arch. Osvaldo Monti)



Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. G.Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

" 5^ / B " - RELAZIONE: propr. [redacted]
in Com. Treviolo (Bg), via Delle Betulle n.25 e 15/b

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Com.di Treviolo ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- 02.03.18 visura partita catastale e planim.delle U.I. (**Doc.B/5-a**);
- 09.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.B/6**);
- 16.04.18 inizio operazioni in sito, previo accordo telefonico per rilievo ed accertamenti con

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

stesa del verbale (**Doc.B/11**);

- 23.04.18 accesso al Com.Treviolo per ricerca e visura pratiche edilizie;
- 07.06.18 PEC al Com.Treviolo per accesso atti e dichiarazione Opere di Urbanizzazione;
- 20.06.18 PEC Com.Treviolo attestante la completezza Opere di Urbanizzazione (**Doc.B/7**);
- 03.09.18 stesa/approv.Docfa per deposito nuova planimetria U.I. sub.40 (**Doc.B/5-b**);
- ago/sett.18 stesa elab.grafici con calcoli slp con evidenziata la difformità edilizia;
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 03.09.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.B/12**);
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

L'Esecuz. riguarda anche gli uffici e autorimessa -in seguito per brevità U.I.- in Treviolo, via Delle Betulle n.25 e 15/b di propr. [redacted]

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

In Treviolo via delle Betulle esiste un complesso imm.re denominato [redacted] costituito da 3 distinti fabbricati elevati a più piani fuori terra + interrato.

Nel fabbricato in lato ovest elevato a 5 p.f.t. oltre all'interr., vi sono ricavate le 2 U.I. ad uso ufficio ed i 2 box pertinenziali a p.interr..

Le U.I. in esame, come da visure catastali (**Doc.B/5-a**), sono così individuate:

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

al Catasto Terreni, il sedime sul quale insiste l'intero edificio

- fg.9, mp.2574, ente urbano, are 42.84;

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: via dei Platani, mp.2334, parco pubblico al mp.2573, mp.2483, mp.2492, mp.2488, mp.2487, mp.2486, mp.2485, mp.2415 e mp.2484.

al Catasto Fabbricati, sezione Treviolo, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

- fg.3,	mp.2574,	sub.38,	cat.A/10,	cl.3,	vani 3.5,	Rendita €	822,46
- fg.3,	mp.2574,	sub.40,	cat.A/10,	cl.3,	vani 8.5,	Rendita €	1.997,40
- fg.3,	mp.2574,	sub.62,	cat.C/6,	cl.1,	mq.32,	Rendita €	57,84
- fg.3,	mp.2574,	sub.63,	cat.C/6,	cl.1,	mq.32,	Rendita €	57,84

Intestate per la piena proprietà a [redacted]

Coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'ufficio a p.2° al sub.38,** a nord con U.I. di altra propr. al sub.39, ad est il vano scala cond. al sub.5, a sud affaccio su via delle Betulle e ad ovest U.I. di altra propr. al sub.760.
- **per l'ufficio a p.2° al sub.40,** a nord affaccio su lastrico solare, ad est affaccio su cortile cond., a sud affaccio su via delle Betulle e ad ovest con vano scala cond. al sub.5 e con U.I. di altra propr. al sub.39.
- **per il box a p.int. al sub.62**, a nord terrapieno, ad est con U.I. oggetto di stima al sub.63, a sud con corsello cond. al sub.1 e ad ovest U.I. di altra propr. al sub.61.
- **per il box a p.int. al sub.63**, a nord terrapieno, ad est con U.I. di altra propr. al sub.64, a sud con corsello cond. al sub.1 e ad ovest con U.I. oggetto di stima al sub.62.

2) ***ad una sommaria descrizione del bene.***

Anche con rifer. agli elab.grafici (**Doc.B/1, B/2 e B/3**) ed alle fotogr. (**Doc.B/4-a-b-c**).

Situazione urbanistica.

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade nel vigente P.G.T. in "sistema insediativo residenziale intensivo" regolamentato dagli artt.22 e 27 delle N.T.A..

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Trattasi di zona di espansione residenziale terziaria ad est rispetto il centro abitato di Treviolo e prossima quella dell'abitato di Curnasco e facilmente raggiungibile dalla via Roma di viabilità primaria in lato sud ai predetti abitati.

Il P.L. denominato "P.L.Treviolo Verde Centro".

Il sedime sul quale sorge l'edificio in esame fa parte dell'intestato P.L. di cui alla convenzione 14.04.93 a rep.58196 not.Volpi prevedente l'esecuzione di specifiche opere di urbanizzazione che risultano interamente completate e collaudate alla data 05.08.03, come lo attesta la dichiarazione 20.06.18 del Com.Treviolo in evasione alla mia istanza 07.06.18 (**Doc.B/7**).

Inquadramento.

In Treviolo tra la via dei Platani in lato nord e la via delle Betulle in lato sud esiste un complesso denominato [redacted] costituito da 3 distinti fabbricati elevati a più piani fuori terra + interr. e fra essi uniti da "piastra" a p.t. racchiudente più attività terziarie ai piani inferiori e residenziali ai piani superiori.

Il fabbricato nell'estremità ovest -che l'Amm.re lo definisce "Betulle 25"- è elevato a 5 p.f.t. oltre al p.interrato e con i 2 vani scala ai civv.25 e 15-b prospettanti in sottoportico d'uso pubblico in fregio alla via delle Betulle.

Nell'edificio vi sono ricavate più U.I. a destinazione residenziale e terziaria e fra esse le 2 U.I. oggetto di stima poste al 2°p. con i 2 box a p.interr..

Caratteristiche costruttive dell'edificio.

Anche con riferimento ai qui uniti scatti fotografici (**Doc.B/4-a**).

È stato costruito con caratteristiche e tipologia costruttiva tipica dell'epoca e con aspetto architettonico consono alle nuove attività terziarie quali:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls e pilastri isolati ed ai piani superiori con pilastri perimetrali e di spina in c.a. intervallati da vani scala pure in c.a.;
- tamponamenti perimetrali in parte a doppia parete in laterizio ed in parte con ampie "pareti

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

vetrate" al 1° e 2°p. in alluminio e vetri stratificati termici;

- prevalenti aperture di finestra e porte-finestra ai piani alti a battenti con tapparelle in pvc;
- orizzontamenti in latero-cemento a tutti piani e con lastre predalles a copertura p.interr.;
- tetto a lastrico solare non praticabile che appare con guaine bituminose non protette;
- porticati a p.t. asserviti ad uso pubblico che avvolgono sui 4 lati le attività al p.t., iviv compreso l'ingresso ai vani scala cond.li;
- le parti murarie delle facciate sono rifinite con mutatura in paramano alternata da corpi in c.a. dei 2 vani scala e dall'aggetto dei balconi;
- aggetti dei terrazzi e dei balconi in c.a. con parapetti prevalentemente in c.a. a faccia a vista ed in parte con barriere in acciaio verniciato;
- vano scala cond.le che diparte dal p.interr. e risale sino al 4°p. con gradini e pianerottoli in c.a. rivestiti in granito, barriere di protezione in acciaio di tipo lineare, pareti e rovescio rampe intonacate al civile;
- ascensore idraulico M.A.C. con porte telescopiche e portata 480 kg (6 pers.);

Stato di conservazione e manutenzione buono correlato all'epoca di costruzione.

Corsello cond.le: è a servizio di tutti i box a p.interr. ed è accessibile tramite ampia rampa che risale in superficie nella parte centrale del verde pubblico e da qui alla via Roma; la rampa ha pavimento in cls a lisca di pesce ed è delimitata in lato est da muri in cls e da muriccio sul lato ovest ed in sommità vi è posizionato il cancello a 2 battenti motorizzato.

Aree scoperte pertinenziali

Sono rappresentate prevalentemente dalla piazzetta in lato sud attorniata su 3 lati dai porticati ad uso pubblico e che a loro volta prospettano sull'ampia area a verde e parcheggio pubblico.

Avvertenza: per comodità di lettura ed anticipandone l'esito, le U.I. vengono descritte già come Lotti d'Asta.

Lotto 17 - Consistenza e rifiniture della U.I. al mp.2574 sub.38 e box al sub.62:

L'ufficio: è ricavato al 2°p. e ricopre una superf.lorda di mq 60; è rcostituito da un unico

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

ambiente (suddiviso in 2 locali con mobili interparete) e con affaccio da vetrate in lato sud prospettanti sul verde pubblico e da serv.igienico.

Ha rifiniture medio-signorili e si presenta in buono stato conservativo correlato all'età quali:

- portoncino di primo ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato;
- pareti e soffitto intonacate al civile;
- pavimento in ceramica a grande pezzatura;
- impianto elettrico sottotraccia completo del relativo quadro e che appare a norma;
- impianto videocitofono;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas e con termoconvettori Star clima posizionati a ridosso delle pareti vetrate nonchè elemento radiante in ghisa nel serv.igienico;
- disimpegno e servizio igienico con pavimento e rivestimento in ceramica e con installato il lavabo ed il wc;
- impianto antifurto (del locatario?) a protezione dei locali con centralina installata nel disimpegno wc;

Stato di conservazione e manutenzione buono correlato all'epoca di costruzione.

Il box: ha rifiniture di tipo corrente con pav. in cls rifinito al quarzo, pareti in cls e prisme di cemento e soffitto a lastre predalles; il box è richiuso da porta basculante in lamiera zincata.

Stato di conservazione e manutenzione buono correlato all'epoca di costruzione.

Avvertenza: il box è in uso ad [redacted] con proprie merci ed attrezzature.

Lotto 18 - Consistenza e rifiniture della U.I. al mp.2574 sub.40 e box al sub.63:

L'ufficio: è ricavato al 2°p. e ricopre una superf.lorda di mq 141; è costituito da ampio salone open speace con ingresso, 2 uffici delimitati da tramezzi e da 2 uffici separati da pareti vetrate con inserita porta in cristallo, da disimpegno e servizio igienico.

Tutti i locali prospettano all'esterno e su 3 lati tramite "pareti vetrate".

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d114ba63d73089b82694f8a9a

Ha rifiniture medio-signorili e si presenta in buono stato conservativo correlato all'età quali:

- portoncino di primo ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato;
- pareti e soffitto intonacate al civile;
- pavimento in ceramica a grande pezzatura e per il corridoio con pavimento disegnato, sempre in ceramica a mò di tappeto;
- porte interne in legno tamburato con rifinitura mogano lucidate;
- impianto elettrico sottotraccia completo del relativo quadro e che appare a norma;
- impianto videocitofono;
- impianto antifurto (del locatario?) a protezione dei locali con centralina installata nel disimpegno wc;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas e con termoconvettori Star clima posizionati a ridosso delle pareti vetrate ed elemento radiante in ghisa nel serv.igienico;
- disimpegno e servizio igienico con pavimento e rivestimento in ceramica e con installato il lavabo ed il wc;

Stato di conservazione e manutenzione buono correlato all'epoca di costruzione.

Il box: non è stato possibile accedere per assenza del Locatario.

Mi è stato riferito che presenta le medesime rifiniture del contiguo box di cui al lotto 17.

Stato di conservazione e manutenzione buono correlato all'epoca di costruzione.

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

Il fabbricato in cui sono ricavate le U.I. è stato realizzato in epoca posteriore al 1967.

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino***

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Edificio è stato realizzato negli anni 1997-2001 in conformità a:

- C.E. n°1996/106 del 15.11.97 rilasciata a [redacted] **Doc.B/8-a)**;
- DIA di variante n°2001/002 in data 09.01.2001 a prot.1999/5260 con i relativi elab.grafici qui compiegati in stralcio (**Doc.B/8-b e B/8-c**);
- DIA n°2001/003 del 09.01.2001 a prot.2000/2256 (irrilevante);
- DIA n°2001/004 del 09.01.2001 a prot.2000/5002 (irrilevante).

Certificato di Agibilità n°2004/029 rilasciato il 08.04.02 (**Doc.B/9**) annoverante tutte le U.I. facenti parte del complesso.

Conformità edilizia

Dal raffronto tra l'autorizzato e l'esistente (**Doc.B/2**) emergono modeste difformità che ritengo comunque rientranti nelle ammesse tolleranze.

Di contro ho rilevato per l'ufficio al sub.40 delle difformi tramezzature nella zona del servizio igienico, tramezzatura nell'ampio ufficio open-speace ed eliminazione del tramezzo dividente i 2 uffici in lato est con un'ampia vetrata per le quali è stata approntata e depositata la proc.Docfa con la nuova planimetria.

Ritengo che, salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune, possa essere rilasciato il P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i., in quanto, a mio sommesso parere, che descriverò in seguito, l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, quanto attuale.

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

Non è necessario trattandosi di sedime edificato.

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed***

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Le U.I. in parola sono correttamente identificate al catasto fabbricati ed intestate per la piena propr.a [redacted], sez.TR, come segue:

- fg.3,	**mp.2574,**	**sub.38,**	**cat.A/10,**	**cl.3,**	**vani 3.5,**	**Rendita €**	**822,46**
- fg.3,	**mp.2574,**	**sub.40,**	**cat.A/10,**	**cl.3,**	**vani 8.5,**	**Rendita €**	**1.997,40**
- fg.3,	**mp.2574,**	**sub.62,**	**cat.C/6,**	**cl.1,**	**mq.34,**	**Rendita €**	**57,84**
- fg.3,	**mp.2574,**	**sub.63,**	**cat.C/6,**	**cl.1,**	**mq.34,**	**Rendita €**	**57,84**

Dal raffronto tra la plan.catastale (**Doc.B/5**) e l'esistente (**Doc.B/2**) ho riscontrato le seguenti difformità:

per l'ufficio a p.2° al sub.40:

a) sono presenti modifiche ad alcune tramezzature interne.

per l'ufficio a p.2° al sub.38:

b) è presente una armadiatura removibile a separazione del locale, c.d. interparete;

c) il pilastro interno non è stato realizzato;

per i box a p.int. di cui ai subb.62 e 63:

d) l'altezza interna dei box a p.Int. è di ml.2.65 anziché ml.2.70.

La discordanza catastale di cui al punto a) è stata regolarizzata con la procedura telematica DOCFA (relativa al nuovo catasto edilizio urbano) per variazione della scheda planimetrica dell'ufficio, mediante causale "diversa distribuzione spazi interni", giusta Denuncia di Variazione del 03.09.2018 a prot.n.BG0105874 (**Doc.B/5/b**).

L'identificazione catastale delle U.I. a seguito della Den. di Var. succitata è rimasta invariata.

Ho ritenuto non procedere alla regolarizzazione della difformità di cui ai punti b), c) e d) in quanto non hanno rilevanza: non variano infatti la consistenza e la funzionalità, né tantomeno il classamento e la rendita catastale dell'U.I.; così come segnalato dalla Circolare n.2 del

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

09.07.2010 a prot.36607, punto 3, lett.e) – Ag.Territorio.

L'approntamento e la presentazione delle planimetria catastale con procedura telematica DOCFA per tale variazione avrebbe comportato un aggravio di spese di procedura quantificabili in € 600 ca. (inclusi i diritti catastali e le spese di professionista).

Resto comunque a disposizione qualora il G.E. la ritenesse necessaria.

7-8) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

La situazione indicata sia dal rapporto notarile 07.09.17 del not.E.Siracusano -agli atti della Procedura- alle qui unite Visure Ipotecarie alla data 03.09.18 (**Doc.B/12-a**) e soprattutto dal contenuto **del rapporto del dr.Offredi qui compiegato in stralcio -che richiamo anche per evitare una superflua ripetizione- e che ho evidenziato in rosso per una più facile individuazione** (**Doc.B/12-b**) che, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, relative alle

U.I. ricavate nell'edificio in Treviolo al mp.2574 via Delle Betulle

risultano di **piena proprietà in capo a** [redacted].

Spese condominiali

È affidata allo studio Nosari con sede in Bergamo il quale, su mia richiesta mi ha fatto avere il qui unito Verb. d'Assemblea 15.03.18 con il prospetto anagrafico 01.01.18-31.12.18 del [redacted] (**Doc.B/10**) dal quale risultano per ognuna delle U.I. –2 uffici e 2 box-

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

un saldo di fine esercizio di modesto valore e che richiamo anche per evitarne una superflua ripetizione.

9) ***Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.***

Criteri di Stima

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.B/1 e B/2**) ed alle fotografie (**Doc.B/4-a,b,c**).

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di U.I. simili nel territorio di Treviolo-Curnasco (**Doc.B/0**).

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che il bene possiede, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona in cui è ubicato.

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare e la zona semi periferica rispetto ai centri abitati, la carenza degli isolamenti e le locazioni in corso;

fattori positivi: la contigua viabilità primaria ben servita da parcheggi pubblici, la media pezzatura degli uffici corrispondente alle richieste di mercato ed il buono stato conservativo perché recente e la buona redditività da locazione.

Da informative c/o colleghi e agenzie, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. simili in Comune di Treviolo-Curnasco (**Doc.B/0**) si deduce:

- Uffici con buone rifiniture: **€ 2.000-2.200/mq.**
- Box per il parcamento di 2 autovetture accodate **€ 16-18.000/cad.**

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi i deprezzamenti per l'attuale stasi del mercato imm.re e per la U.I.al sub.40, i presumibili costi per la sanatoria delle riscontrate difformità.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

LOTTO 17 – ufficio al 2°p. al sub.38 + box al sub.62.

- Sup.virtuale mq 60 x € 2.000 = € 120.000
- Box, capienza auto n° 2, accodate € 16.000 (*)

Sommano € 136.000

A dedurre:
- Esistenza-locazione del solo ufficio scadenza 31.10.19; 5% pari ad arr. € - 6.000

Stima netta della piena propr. € 130.000

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 20.000

LOTTO n° 17 - Valore base d'asta delle U.I. € 110.000

(*) al netto quota ‰ dei presumibili costi di manutenzione straord. corsello box.

LOTTO 18 – ufficio al 2°p. al sub.40 + box al sub.63.

VERIFICA / CALCOLI SOMMARIA per SANABILITA'

1) Modifiche interne, oblazione fissa € 516

2) Diritti Segreteria € 750 +2 marche € 16,00 = € 782

3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273

Presumibile costo sanatoria € 2.571

STIMA delle U.I.

- Sup.ragg. mq 141 x € 2.100 = € 296.100
- Box, capienza auto n° 2, accodate € 16.000 (*)

Sommano € 312.100

A dedurre:
- Esistenza-locazione scadenza 2021-2022; 15% pari ad arr. € - 46.815
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 2.600

Stima netta della piena propr. € 262.685

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 39.385

LOTTO n° 18 - Valore base d'asta delle U.I. € 223.300

(*) al netto quota ‰ dei presumibili costi di manutenzione straord. corsello box.

Condizioni particolari per i 2 Lotti d'Asta :

1) L'alienazione avviene nello stato di fatto, diritto, d'uso, di occupazione da parte deli Locatari e come oggi si trovano le U.I.;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

2) Per le U.I., compete la quota ‰ sugli enti e parti comuni dell'edificio come per Legge e non tiene conto dell'eventuale posizione debitoria pregressa nei confronti del "Cond. Betulle 25"

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Per la tipologia, consistenza, accesso, stato di fatto, d'uso, di diritto ed occupazione ad uso ufficio da parte dei locatari delle U.I. con gli attribuiti box pertinenziali, le ritengo indivisibili ed ovviamente da alienare **in blocco come "Lotto 17" e "Lotto 18".**

12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Alla data del soprall.16.04.18 (**Doc.B/11**), il leg.rappr.di [redacted] e come già descritto nel precedente cap.11) mi ha relazionato sulla situazione in essere e mi ha prodotto i seguenti documenti attestanti la stipula dei seguenti contratti di locazione:

Doc.B/13-a,b **Per il solo ufficio al sub.40,** [redacted] contr.01.12.15 reg.a Bg il 24.12.15 al n°6114/serie 3T.

Decorr.01.12.15, scadenza 30.11.21, canone € 12.000/anno indicizzato.

Per il solo box al sub.63, locato a [redacted], contr.01.12.16 reg.a Bg il 09.12.16 al n°5645/serie 3T.

Decorr.01.12.16, scadenza 30.11.22, canone € 1.800/anno indicizzato.

Doc.B/14 **Per il solo ufficio al sub.38,** locato alla [redacted], contr.01.11.13 reg.a Bg il 06.11.13 al n°1618/serie 3T.

Decorr.01.11.13, scadenza 30.10.19, canone € 6.000/anno indicizzato.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

13) ***All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.***

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

14) ***All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.***

Al riguardo richiamo gli elab. grafici (**Doc.B/1 e B/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.B/4/a/b/c**).

15) ***Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.***

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) ***Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

*

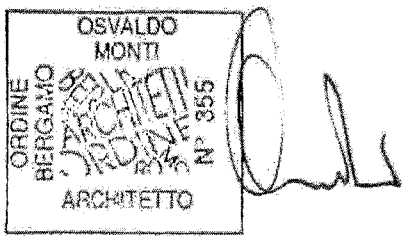
Documenti allegati alla relazione di stima:

Doc. B/0 ricerche di mercato.
Doc. B/1 elab.grafico d'inquadramento.
Doc. B/2 elab.grafico di consistenza e raffront con calcoli slp.
Doc. B/3 rilievo.
Doc. B/4/a/b/c scatti fotografici d'inquadramento, dei 2 uffici e box.
Doc. B/5/a/b documentazione catastale antecedente e successiva alle variazioni.
Doc. B/6 stralcio P.G.T. e relative N.T.A.
Doc. B/7 dichiarazione attestante l'esecuzione Opere di Urbanizzazione-
Doc. B/8/a/b/c copia autorizz. di C.E. e stralcio elab.grafici con DIA 12.07.99.
Doc. B/9 certificato di agibilità 22.04.04 dell'intero complesso.
Doc. B/10 verbale di assemblea, consuntivi e preventivi spese Condominiali.
Doc. B/11 verbale n.6 di sopralluogo 16.04.2018.
Doc. B/12/a ispezioni ipotecarie mp.2574 sub.38 e sub.40
Doc. B/12/b stralcio rapporto ipo-catastale dr.Offredi con le soleformalità pregiudizievoli.
Doc. B/13/a/b contratti di locazione con [redacted] dell'ufficio al sub.40 e box sub.63.
Doc. B/14 contratto di locazione con [redacted] il solo ufficio al sub.38.

*

Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U.
(Arch. Osvaldo Monti)



Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. G.Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

" 5^ / C " - RELAZIONE: propr. [redacted]
in Com. Stezzano (Bg), via Monte Grappa n.107 e 92

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Com.di Stezzano ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- febbr.18 mail al notaio Vacirca per acquisire copia del rogito 24.11.2005, sua disamina per ricercare le provenienze, le convenzioni ed estremi autorizz. edil. a costruire;
- 02.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.C/5-a**);

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- 06.09.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.C/12-c**) e loro disamina;
- 18.04.18 inizio operazioni in sito e previo accordo telefonico per rilievo ed accertamenti con stesa del verbale (**Doc.C/11**);
- stesa elab.grafici d'inquadramento e di dettaglio (**Doc.C/1, C/2, C/3**) ed in seguito man mano aggiornati con le individuazioni delle difformità;
- 07.06.18 PEC al Com.Stezzano per accesso atti e richiesta dichiar.Opere di Urbanizzazione;
- giu-lug 18 collabor. al dr.Offredi nella stesa rapporto ipo-catastale, in stralcio (**Doc.C/12-a e b**);
- lug-ago 18 più accessi all'Uff.Tec.Com.Stezzano per ricerca e visura pratiche edilizie nonché per contradditorio sulle modalità di sanatoria sulle difformità edilizie;
- lug-ago 18 calcoli plano-volumetrici di tutte le U.I. nonché presunta stima sanatorie;
- 03.09.18 stesa e deposito Docfa per esatta rappres. grafica U.I. ai subb.10 e 16 (**Doc.C/5-b);**
- 05.09.18 accesso in Com.Stezzano per ulteriore approfondimento sanatoria difformità edilizie e nell'occasione acquisito copia Attestato di collaudo opere di urbanizzazione (**Doc.C/7**);
- più mail da e per lo studio [redacted] per acquisire verb.Assemblea 19.03.18 e rendiconto spese cond.li (**Doc.C/10**);
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

L'Esecuz. riguarda anche le 3 abitazioni ed autorimessa c.d.box -in seguito per brevità U.I.- in Stezzano, via Monte Grappa civ n.107 (abitaz.) e civ n.92 (box) di propr. della

Esecutata [redacted]

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

3 Abitazioni ed 1 box facenti parte del più ampio edificio, elevato a 3-4 p.f.t. oltre al p.interrato, realizzato negli anni 2004-2005.

L'edificio e le U.I., come da visure catastali (**Doc.C/5-a**), sono così individuati:

al Catasto Terreni, il sedime sul quale insiste l'intero edificio

- fg.9, mp.6314, ente urbano, aree 10.23;

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: via Monte Grappa al mp.5382, via Presolana al mp.6315 e giardino pubblico al mp.6312.

al Catasto Fabbricati, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

- fg.7,	mp.6314,	sub.9,	cat.A/2,	cl.2,	vani 2,	Rendita € 222,08
- fg.7,	mp.6314,	sub.10,	cat.A/2,	cl.2,	vani 3,	Rendita € 333,11
- fg.7,	mp.6314,	sub.16,	cat.A/2,	cl.2,	vani 2.5,	Rendita € 277,60
- fg.7,	mp.6314,	sub.32,	cat.C/6,	cl.2,	mq.18,	Rendita € 48,34

Intestate per la piena proprietà a [redacted]. per acquisto da [redacted] con rogito 24.11.05 a rep.111018 not.Vacirca.

Coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'abitazione a p.1° al sub.9,** a nord con U.I. di altra propr. al sub.6, ad est con vano scala cond. al sub.1, a sud/est con U.I. di altra propr. al sub.8, ad ovest affaccio su giardino al mp.6312;
- **per l'abitazione al sub.10:** a p.2° a nord sub.11, ad est disimpegno al sub.1, a sud U.I. sub.17, ad ovest affaccio su giardino;

  al 3°p. su tre lati subb.11, 12, 13 e 17, ad ovest affaccio su giardino al mp.6312;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- **per l'abitazione al sub.16:** a p.2° sub.17, disimpegno sub.1, sub.15 ed a sud ed ovest affaccio su giarino; al 3°p. nord sub.17, ad est sub.15, a sud ed ovest su giardino;
- **per l'autorimessa a p.Int.**, a nord/est con terrapieno, a sud con corsello cond. al sub.1, ad ovest con U.I. di altra propr. al sub.31.

2) ***ad una sommaria descrizione del bene.***

Anche con rifer. agli elab.grafici (**Doc.C/1, C/2 e C/3**) ed alle fotogr. (**Doc.c/4-a-b-c-d**).

Situazione urbanistica.

L'area sulla quale insiste il fabbricato ricade nel vigente P.G.T. in "Residenziale di consolidamento" regolamentato dagli artt.8 e 8.2 delle N.T.A. (**Doc.C/6**).

Trattasi di nuova zona di espansione residenziale posta nella zona ovest del territorio rispetto il centro abitato di Stezzano e prossima alla ferrovia Bergamo / Milano.

L'urbanizzazione di cui al "Piano Progetto n°4".

Il sedime sul quale sorge il fabbricato individuato come "Lotto 5" e con quelli contermini fanno parte dell'intestato insediamento prevedente l'esecuzione di specifiche opere di urbanizzazione assentite con P.d.C.n°2003/165 e succ. D.I.A. in variante 05.06.06 e 20.05.08.

Le opere ivi previste sono state interamente realizzate e collaudate come lo attesta la dichiarazione del D.L. arch.Silvano Zanoli datata 06.08.09 (**Doc.C/7**).

Inquadramento.

Il sedime al mp.831 sul quale vi insiste il fabbricato e tutte le aree contermini sono state oggetto di una recente Pianificazione Residenziale con nuove viabilità e costruzione di villini e piccole palazzine variamente elevate da 2 a 4 p.f.t..

Nel loro insieme rappresentano una nuova borgata comodamente collegata al centro storico con viabilità primaria intervallata da parcheggi e verde pubblico.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

L'accesso al vano scala avviene dal vialetto pedonale d'uso pubblico interposto tra l'edificio ed il verde pubblico, mentre la rampa dei box, che risale in superficie, si immette sul tratto sud di via Presolana al civ.92.

Caratteristiche costruttive dell'edificio.

Anche con riferimento ai qui uniti scatti fotografici (**Doc.C/4-a,b,c,d**).

È stato costruito con caratteristiche, tipologia e pezzatura tipica degli anni 2000 per ricavarvi prevalentemente mono e bilocali e che il mercato attuale oggi non richiede; più precisamente:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls e pilastri isolati;
- ai piani superiori con intelaiatura in c.a. quali pilastri perimetrali e di spina in c.a. con un unico vano scala baricentrico con rampe scale e pianerottoli in c.a.;
- tamponamenti perimetrali a doppia parete in laterizio con interposta coibentazione;
- orizzontamenti in latero-cemento a tutti piani e con lastre predalles a copertura p.interr.;
- tetto a tegole su struttura in latero-cemento;
- facciate intonacate al civile con coloritura e con pannellature in mattoni paramano per le facciate nord e sud ed il tutto alternato da ampie balconate in facciata est ed ovest;
- aggetti balconi in c.a. a faccia a vista con parapetti in barriera d'acciaio verniciato ed elementi di testa in cls; loro pavimenti a piccole piastrelle di ceramica fugate;
- finestre e porte-finestre con serramenti in Pino di Svezia lucidati con tapparelle in pvc;
- vano scala cond.le, che diparte dal p.interr. e risale sino al 2°p., avente gradini e pianerottoli in c.a. rivestiti in granito, barriere di protezione in acciaio di tipo lineare, pareti e rovescio rampe intonacate al civile; accesso alle U.I. a tutti i piani tramite corridoio con pavimento in ceramica e pareti e soffitti intonacati al civile tinteggiati;
- ascensore idraulico Tema Elevatori con porte telescopiche e portata 480 kg (6 pers.);

Stato di conservazione e manutenzione buono correlato all'epoca di costruzione.

Corsello box e rampa di risalita: è a servizio di tutti i box a p.interr. ed accessibile tramite

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

rampa che risale in superficie per immettersi su via Presolana al civ.92 con cancello motorizzato con interposto arretramento.

La rampa ha pavimento in cls a lisca di pesce ed è delimitata sui 2 lati da muri in cls a rovescio cassero e la sua percorrenza è regolamentata da impianto semaforico; in lato opposto al corsello esiste scala di sicurezza risalente su via Monte Grappa e protetta da cancelletto.

Il corsello è delimitato da pareti in cls a rovescio cassero e dalle porte basculanti dei box; ha pavimento in cls rifinito al quarzo e soffitto a rovescio lastre predalles con sotteso impianto di illuminazione.

Aree scoperte pertinenziali

L'atrio d'ingresso al vano scala prospetta in lato ovest su vialetto pedonale d'uso pubblico con interposto slargo esterno ed interno, tra essi separati da cancelletto delimitato su 2 lati da muratura in mattoni faccia a vista incorporanti la pulsantiera ed il videocitofono;

i due blocchi cassette posta sono inseriti nella recinzione e come alle qui unite fot.7e8

Le aree scoperte pertinenziali all'edificio competono alle 4 U.I. ricavate al p.t. e sono delimitate su tutti i lati da muriccio in cls con barriera in acciaio e mascherate da siepi.

Avvertenza 1: per comodità di lettura ed anticipandone l'esito, le U.I. vengono descritte già come Lotti d'Asta.

Lotto 19 - Consistenza e rifiniture dell'abitaz. al mp.6314 sub.9:

Trattasi di mono-locale al 1°p. della superf.lorda di mq 30 ca, balcone di mq 7 ca e **superf.virtuale a base calcolo di mq 32**; non è dotata di cantinola e tantomeno di box.

È costituito da ingresso, bagno, vano soggiorno-camera con zona cottura e da balcone prospettante su facciata ovest.

Ha rifiniture medio e si presenta in buono stato conservativo correlato all'età quali:

- portoncino di primo ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato;
- pareti e soffitto intonacate al civile;
- pavimento in ceramica di tipo corrente in monocottura;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- porte interne in legno tamburato lucidato a battente e per il sogg.-camera a 2 battenti a soffietto;
- impianto elettrico sottotraccia completo del relativo quadro e che appare a norma;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas installata ad incasso sul balcone e con elementi radianti in alluminio smaltato;
- bagno con pavimento e rivestimento sino ad h.2,20 in ceramica e con installati i consueti sanitari e piatto doccia con cabina su 2 lati.

Lotto 20 - Consistenza e rifiniture dell'abitaz. al mp.6314 sub.10 e box al sub.32:

Abitazione: trattasi di mono-locale al 2°p. con ambiente in sottotetto al 3°p. e tra essi collegati da scala a chioccola; ha superf.lorda al 2°p.di mq 39 ca con balcone di mq 7 ca e ambiente in sottotetto utilizzato come camera da letto e contiguo piccolo servizio igienico di compl. mq 33 ca nonché da ampio terrazzo di ca mq 14; **superf.virtuale a base calcolo di mq 61.**

È costituito da ingresso-soggiorno-pranzo con zona cottura, piccolo disimpegno e bagno; a lato dell'ingresso vi è installata la scala a chiocciola che risale nell'ambiente in sottotetto oggi destinato a camera da letto con contiguo piccolo servizio igienico (mq 2,40); in lato opposto vi è spazio aperto ad uso ripostiglio; l'ambiente prospetta in lato ovest su ampio terrazzo.

Ha rifiniture medie e si presenta in buono stato conservativo correlato all'età quali:

- portoncino di primo ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato;
- solaio interpiano tra il 2°p./sottotetto in latero-cemento intonacato al civile;
- al 2°p. con pareti e soffitto intonacate al civile e tinteggiate; al 3°p. con pareti e soffitto a rovescio tetto intonacato al civile e tinteggiate;
- scala a chiocciola in acciaio con pedate a ventaglio in legno lucidato e protetta da barriera in acciaio e corrimano;
- pavimento al 2° e 3°p./sottotetto in ceramica monocottura di tipo corrente;
- porte interne in legno tamburato lucidato a battente;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- porta finestra in sottotetto prospettante su terrazzo protetta da battenti in legno lucidato con specchiatura a vetrocamera e scuri esterni a battente in abete da riverniciare;
- impianto elettrico sottotraccia completo del relativo quadro e che appare a norma;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas installata ad incasso sul balcone e con elementi radianti in alluminio smaltato;
- bagno con pavimento e rivestimento h.2,20 in ceramica e con installati i consueti sanitari e piatto doccia protetto da cabina ad angolo; servizio in sottotetto con lavabo, bidet e wc;

Il box: è di facile accesso dal corsello ed è delimitato su 2 lati da muri in cls a rovescio cassero ed il 3 lato da muro in prisme, pavimento in cls rifinito al quarzo e soffitto a lastre predalles.

È richiuso con porta basculante in acciaio zincato e dotato di puntoluce.

Stato di conservazione e manutenzione buono correlato all'epoca di costruzione

Lotto 21 - Consistenza e rifiniture dell'abitaz. al mp.6314 sub.16:

Abitazione: trattasi di mono-locale al 2°p. con ambiente in sottotetto al 3°p.; i due piani sono tra essi collegati da scala a chiocciola installata nel disimp. bagno e che risale in sottotetto.

Ha superf.lorda al 2°p.di mq 42 ca, balcone di mq 14 ca e ambiente in sottotetto utilizzato come camera da letto di mq 28 ca; **superf.virtuale a base calcolo di mq 60.**

È costituita da ingresso, soggiorno-pranzo con zona cottura, bagno con disimpegno ove vi è installata la scala a chiocciola che risale nei vani in sottotetto che può apparire un soppalco stante l'ampio varco che prospetta sul soggiorno al 2°p..

Ha rifiniture medie e si presenta in buono stato conservativo correlato all'età quali:

- portoncino di primo ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato;
- solaio interpiano con travetti ed assito in legno lucidato e con trave HEA di bordo in acciaio che delimitante il vuoto;
- al 2°p. con pareti intonacate al civile e tinteggiate; al 3°p./sottotetto con pareti e soffitto a rovescio falda tetto intonacato al civile e tinteggiato;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- scala a chiocciola in acciaio con pedate a ventaglio in legno lucidato e protetta da barriera in acciaio e corrimano;
- pavimento al 2° e 3°p./sottotetto in ceramica monocottura di tipo corrente;
- porte interne in legno tamburato lucidato a battente;
- impianto elettrico sottotraccia completo del relativo quadro e che appare a norma;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas installata ad incasso sul balcone e con elementi radianti in alluminio smaltato di tipo corrente in sottofinestra nonché da elemento radiante h. 2,00 posizionato sulla parete prossima all'ingresso;
- impianto di raffrescamento con split su parete soggiorno e macch.condensante su terrazzo;
- bagno con pavimento e rivestimento a tutt'altezza in ceramica con installati i consueti sanitari e piatto doccia protetto da cabina su 2 lati;

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

Il fabbricato nel quale sono ricavate le U.I. è stato realizzato in epoca posteriore al 1967.

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Edificio è stato realizzato negli anni 2004-2005 in conformità a:

- D.I.A. 31.03.04 a prot.3305 (pr.edil.2004/059) su istanza di [redacted]
- D.I.A. 23.09.05 a prot.9110 (pr.edil.2005/159) su istanza di [redacted];
- **Agibilità dell'edificio** è stata depositata in data 26.11.2005 a prot.11480 l'istanza di autocertificazione agibilità a sensi del Dpr. 380/2001 alla quale il Comune con R.R.R. 01.12.2005 ne ha chiesto l'integrazione documenti.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Con lettera a prot. 2476 del 17.03.2006 il prog. e D.L. arch.Zanoli provvede all'integrazione compiegandovi tutti i documenti.

Dalla verifica effettuata in data 23.08.18, agli atti del Comune non risulta emesso altro provvedimento e pertanto l'agibilità è da ritenersi assentita per silenzio assenso.

Conformità edilizia

Dal raffronto tra l'autorizzato e l'esistente emergono modeste difformità nelle tramezzature che ritengo comunque rientranti nelle ammesse tolleranze.

Ho rilevato invece l'arbitrario leggero rialzo falde tetto di mediam.cm.20ca nonché e soprattutto il cambio di destinazione da "sottotetto non abitabile" ad "uso abitativo residenziale" e più precisamente:

- Lotto 20 al sub.10: lo spazio di ca mq 18 è divenuto camera da letto ed il contiguo ripostiglio è divenuto servizio igienico.
- Lotto 21 al sub.16: lo spazio di ca mq 20 è divenuto camera da letto.

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

Non è necessario trattandosi di sedime edificato.

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.***

Le U.I. in parola sono correttamente identificate al catasto fabbricati, come segue:

- fg.7,	**mp.6314,**	**sub.9,**	**cat.A/2,**	**cl.2,**	**vani 2,**	**Rendita € 222,08**
- fg.7,	**mp.6314,**	**sub.10,**	**cat.A/2,**	**cl.2,**	**vani 3,**	**Rendita € 333,11**
- fg.7,	**mp.6314,**	**sub.16,**	**cat.A/2,**	**cl.2,**	**vani 2.5,**	**Rendita € 277,60**
- fg.7,	**mp.6314,**	**sub.32,**	**cat.C/6,**	**cl.2,**	**mq.18,**	**Rendita € 48,34**

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Doc.C/5-a**) e l'esistente (**Doc.C/2**) ho riscontrato le seguenti difformità:

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

per le U.I. Lotto 20-sub.10 e Lotto 21-sub.16:

a) il soppalco (sub.16) dichiarato come sottotetto non abitabile è utilizzato come camera;

b) il locale (sub.10) dichiarato sottotetto non abitabile è utilizzato come camera; inoltre il locale dichiarato ripostiglio è divenuto un servizio igienico con istallato w.c., bidet e lavabo;

c) sono presenti irrilevanti modeste modifiche ad alcune tramezzature;

d) le altezze utili in sottotetto, sia in colmo che all'imposta sono rialzate di cm 20 ca.

per il box a p.Int. di cui al sub.32:

e) l'altezza interna del box a p.Int. è di ml.2.40 anziché ml.2.50.

Discordanze catastali delle U.I. ai subb.10 e 16, relativamente ai punti a), b), c) e d): sono state regolarizzate con la procedura DOCFA (relativa al nuovo catasto edilizio urbano) per variazione della scheda planimetrica delle 2 abitazioni con causale "esatta rappresentazione grafica", giusta Den. di Var. del 03.09.18 a prot.n.BG0105879 (**Doc.C/5-b**).

L'identificazione catastale delle U.I. a seguito della Den. di Var. succitata è rimasta invariata.

Ho ritenuto non procedere alla regolarizzazione della difformità di cui al punto e) in quanto non ha rilevanza: non varia infatti la consistenza e la funzionalità, né tantomeno il classamento e la rendita catastale dell'U.I.; così come segnalato dalla Circolare n.2 del 09.07.2010 a prot.36607, punto 3, lett.e) – Ag.Territorio; la stesa e la produzione della nuova planimetria con proced. DOCFA avrebbe comportato inoltre un aggravio superfluo di spese di procedura quantificabili in € 500 ca. (inclusi i diritti catastali e le spese di professionista).

Resto comunque a disposizione qualora il G.E. la ritenesse necessaria.

7-8) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b826944f8a9a

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

La situazione indicata sia dal rapporto notarile 07.09.17 del not.E.Siracusano -agli atti della Procedura- alle qui unite Visure Ipotecarie alla data 06.09.18 (**Doc.C/12-c**) ed il rapporto ipo-catastale del dr.Offredi qui allegato in stralcio del Cond. "[redacted]" (**Doc.C/12-a-b**) che in particolare a pag.12, 13, 14 e 15 indica le formalità pregiudizievoli indicate dalle quali sono estrapolabili quelle relative

alle U.I.subb. 9,10,16,32 ricavate nell'edificio, sito in Stezzano via M.Grappa al mp.6314

e che richiamo, anche per evitare una superflua ripetizione e la quale ne

attesta la piena proprietà in capo a [redacted].

Spese condominiali

È affidata allo studio [redacted] il quale, su mia richiesta mi ha fatto avere la qui unita comunicazione 19.03.18 di convocazione assemblea con il prospetto anagrafico 01.01.18-31.12.18 (**Doc.C/10**) dal quale risultano per ognuna delle U.I. –3 abitazioni e 1 box- un saldo di fine esercizio di modesto valore e che richiamo anche per evitarne una superflua ripetizione.

9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.

<u>È doveroso premettere</u>

Relativamente alle riscontrate Difformità Edilizie dei locali al 3°p./sottotetto.

La L.R.n°20/2005 -per i sottotetti- consente il cambio di destinazione da accessorio a residenziale a condizione che il fabbricato sia stato realizzato da oltre 5 anni; per il caso in specie la norma è applicabile in quanto l'edificio è stato reso abitabile nel marzo 2006.

Al riguardo sulla traccia delle N.T.A. del P.G.T., del Regol.Edil. del Com.di Stezzano in stralcio (**Doc.C/6**) nonché con le norme del Regol.Locale d'Igiene e per ogni U.I. coinvolta ho

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b8269 4f8a9a

approntato -con le più ampie riserve- una verifica sommaria di fattibilità con i relativi calcoli plano-volumetrici limitati ai soli vani regolarizzabili.

I costi delle singole sanatorie verranno poi detratti nella corrispondente stima Lotto d'Asta.

Criteri di Stima

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.C/1-2**) ed alle fotografie (**Doc.C/4-a-b-c-d**).

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di U.I. simili nel territorio di Stezzano.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che il bene possiede, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona in cui è ubicato.

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare, la zona immediatamente periferica rispetto al centro storico di Stezzano e la tipologia delle abitazioni non più richieste dal mercato;

fattori positivi: la contigua viabilità primaria ben servita da parcheggi pubblici, il perfetto stato conservativo perché di recente ultimazione, i buoni isolamenti termici-acustici e la "classe energetica D" dichiarata nei contr.di locazione.

Da informative c/o colleghi e agenzie, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. simili in Comune Stezzano (**Doc.0**) si deduce:

- Abitazioni + accessori con rifiniture di tipo medio: **€ 1.300-1.500/mq.**
- ai box per il parcamento di 1 sola autovettura **€ 12-15.000/cad.**

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi i deprezzamenti per l'attuale stasi del mercato imm.re nonché dei presumibili costi per la regolarizzazione della riscontrate difformità.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b8269f8a9a

LOTTO 19 – monolocale al 1° mp.6314 al sub.9.

Stima delle U.I.

- Sup.ragg. mq 32 x € 1.300 = € 41.600

A dedurre:
- Esistenza locazione
  scadenza 31.10.2021, -15% pari ad € - 6.240

Stima propr. in capo all'Esecutato, netto deprezz. locazione € 35.360

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed
agevolare vendita -15% pari arr. € - 5.360

LOTTO 19 – monolocale al sub.9 - Valore base d'asta € 30.000

LOTTO 20 – monolocale al 2° + vano in sottotetto al mp.6314 al sub.10 + nonché box a p.interr. al sub.32.

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

a) Rialzo del tetto di ca cm 20; sanzione / oblazione, indicativi € 1.500,00
b) Cambio destin. da access. a resid. (L.R.n°20/2005)
per aumento volumetria con la seguente consistenza:
m 4,30 x 4,90 = mq 21,07; utile 3,85 x 4,60= mq 17,71
mq 21,07 x h media 2,70 = mc 56,60

pertanto:
- U.1^ mc 56,90 x € 8,00 = € 455,20
- U.2^ mc 56,60 x € 10,00 = € 569,00

N.B. opere di rifinitura in forma sintetica 50%
€ 408,24 x 50 % = € 204,12+0%= € 204,12

mq 17,71 x € 204,12 + 10% =
€ 3.976,46 x 6% = € 238,59

Sommano € 1.262,79 x2v. = € 2.525,58

2) Diritti Segreteria € 120 +2 marche € 16,00 = € 152,00

3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 5.450,58

Stima delle U.I.

- Sup.ragg. mq 61 x € 1.500 = € 91.500
- Box, capienza auto n° 1 + spazio rip. € 13.500

Sommano € 105.000

A dedurre:
- Esistenza-occupaz./locazione

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

scad.04.01.2021, -15% € - 15.750
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 5.450

Stima netto piena propr. € 83.800

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 12.600

LOTTO 20 - abit.sub.10 e box sub.32 - Valore base d'asta € 71.200

LOTTO 21 – monolocale al 2° con soppalco al 3°p. al mp.6314 al sub.16

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

a) Rialzo del tetto di ca cm 20; sanzione / oblazione, indicativi € 1.500,00

b) Cambio destin. da access. a resid. (L.R.n°20/2005)
per aumento volumetria con la seguente consistenza:
m 3,85 x 6,70 = mq 25,80; utile 3,70 x 6,20= mq 22,94
mq 25,80 x h media 2,70 = mc 69,66

pertanto:
- U.1^ mc 69,66 x € 8,00 = € 557,28
- U.2^ mc 69,66 x € 10,00 = € 696,60

N.B. opere di rifinitura in forma sintetica 50%
€ 408,24 x 50 % = € 204,12+0%= € 204,12
mq 22,94 x € 204,12 + 10% =
€ 5.150,76x 6% = € 309,05

Sommano € 1.562,93 x2v. = € 3.125,86

2) Diritti Segreteria € 120 +2 marche € 16,00 = € 152,00

3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 6.050,86

Stima delle U.I.

- Sup.ragg. mq 60 x € 1.400 = € 84.000

A dedurre:
- Esistenza locazione scad.01.02.2022, - 15% € - 12.600
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 6.050

Stima netto piena propr. € 65.350

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 9.850

LOTTO 21 - abit.sub.16 - Valore base d'asta € 55.500

N.B.1 Il suddetto importo è al netto costo formaz.abbaino per ottenerne il rapp.areante.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Condizioni particolari per i Lotti d'Asta 19, 20 e 21:

1) L'alienazione avviene nello stato di fatto, diritto, d'uso, di occupazione con locatari e come oggi si trovano le U.I.;
2) Ad ognuna delle suddette U.I. compete la quota ‰ sugli enti e parti comuni dell'edificio come per Legge ed in particolare quello al sub.1, BCNC;
3) Il valore attribuito ad ognuna delle U.I, non tiene conto della posizione debitoria pregressa nei confronti [redacted] ed al momento come all'ultimo rendiconto.

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Per la tipologia, consistenza, accesso, stato di fatto, d'uso, di diritto ed occupazione ad uso residenziale da parte dei locatari delle 3 U.I. e ad una di queste con box pertinenziale, le ritengo indivisibili ed ovviamente da alienare **in blocco come "Lotto 19, 20 e 21".**

12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Alla data del soprall.18.04.18 (**Doc.C/11**), il leg.rappr.di [redacted] mi ha relazionato che le U.I. in esame risultano locate ed al riguardo ha prodotto i contratti di locazione quali:

Doc.C/13 **Per l'abitazione al sub.9**, locato a [redacted], contr.19.10.17 reg.a Bg il 27.10.17 al n°004863/serie 3T.

Decorr.01.11.17, scadenza 30.10.21, canone € 4.560/anno indicizzato.

Doc.C/14 **Per l'abitazione al sub.10 e box al sub.32**, locato a [redacted], contr.05.01.17 reg.a Bg il 20.01.17 al n°000343/serie 3T.

Decorr.05.01.17, scadenza 04.01.2017, canone € 6.000/anno indicizzato.

Doc.C/15 **Per l'abitazione al sub.16**, locato a [redacted], contr.02.02.18 reg.a Bg il 12.02.18 al n°000747/serie 3T.

Decorr.02.02.18, scadenza 01.02.22, canone € 5.760/anno indicizzato.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

13) ***All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.***

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

14) ***All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.***

Al riguardo richiamo gli elab.grafici (**Doc.C/1 e C/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.C/4/a/b/c/d**).

15) ***Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.***

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) ***Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

*

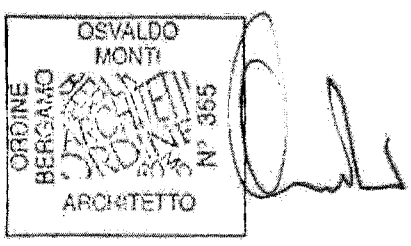
Documenti allegati alla relazione di stima:

Doc. C/0	ricerche di mercato.
Doc. C/1	elab.grafico d'inquadramento.
Doc. C/2	elab.grafico di consistenza e raffronto.
Doc. C/3	rilievo.
Doc. C/4/a/b/c/d	scatti fotografici d'inquadramento e delle 3 U.I. + box.
Doc. C/5/a/b	documentazione catastale antecedente e successiva alle variazioni.
Doc. C/6	stralcio P.G.T. e relative N.T.A.
Doc. C/7	attestato di fine lavori e collaudo opere di urbanizzazione.
Doc. C/8	1^ e 2^ denuncia DIA e stralcio elab.grafici.
Doc. C/9/a/b	domanda di agibilità ed integrazioni.
Doc. C/10	convocazione di assemblea 28.03.18 del "[redacted] consuntivi e preventivi spese Condominiali.
Doc. C/11	verbale n.9 di sopralluogo 18.04.2018.
Doc. C/12-a-b-c	rapporto ipocatastale dr.Offredi e ispezione ipotecaria 06.09.18.
Doc. C/13-14-15	3 contratti di locazione.

*

Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U.
(Arch. Osvaldo Monti)



Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. G.Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

" 5^ / D" - RELAZIONE: propr. [redacted]
in Com. Stezzano (Bg), via Thomas Edison n.296

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Com.di Stezzano ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- febbr.18 mail al notaio Vacirca per acquisire copia del rogito 28.07.08 a rep.123195 not.Vacirca, sua disamina per ricercare le provenienze, le convenzioni ed estremi autorizz. edil.;
- 02.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.D/6**);

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- 18.04.18 inizio operazioni in sito e previo accordo telefonico per rilievo ed accertamenti con stesa del verbale (**Doc.D/11**);
- 06.09.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.D/12-c**) e loro disamina;
- stesa elab.grafici d'inquadramento e di dettaglio (**Doc.D/1, D/2**) ed in seguito man mano aggiornati con le individuazioni delle difformità;
- 07.06.18 PEC al Com.Stezzano per accesso atti e richiesta dichiar.Opere di Urbanizzazione;
- giu-lug 18 collabor. al dr.Offredi nella stesa rapporto ipo-catastale, in stralcio (**Doc.D/12-a e b**);
- lug-ago 18 più accessi all'Uff.Tec.Com.Stezzano per ricerca e visura pratiche edilizie nonché per contradditorio sulle modalità di sanatoria sulle difformità edilizie;
- lug-ago 18 calcoli plano-volumetrici di tutte le U.I. nonché presunta stima sanatorie;
- 03.09.18 stesa e deposito Docfa per esatta rappres. grafica U.I. al sub.12 (**Doc.D/5-b);**
- 05.09.18 accesso in Com.Stezzano per ulteriore approfondimento sanatoria difformità edilizie e nell'occasione acquisito copia Attestato di collaudo opere di urbanizzazione (**Doc.D/7**);
- più mail da e per lo studio [redacted] per acquisire verb.Assemblea 21.07.17 e rendiconto spese cond.li (**Doc.D/10**);
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

L'Esecuz. riguarda l'abitazione e l'autorimessa c.d. box -in seguito per brevità U.I.- in Stezzano, via Thomas Edison n.296 di propr. dell'**Esecutata** [redacted]

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b8269f4f8a9a

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

Abitazione e box facenti parte di palazzina cond.le elevata a 3-4 p.f.t. oltre al p.interrato, realizzato negli anni 2003-2005.

L'edificio e le U.I., come da visure catastali (**Doc.D/5/a**), sono individuati:

al Catasto Terreni, il sedime sul quale insiste l'intero edificio

- fg.9, mp.6530, ente urbano, aree 13.49;

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: su distacco con fabbr. resid. al mp.6350, terreno al mp.6005, su distacco come sopra al mp.6617, via T.Edison ai mpp.6017 e 6005.

al Catasto Fabbricati, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

- fg.8,	mp.6530,	sub.12,	cat.A/2,	cl.2,	vani 2,	Rendita € 222,08
- fg.8,	mp.6530,	sub.33,	cat.C/6,	cl.2,	mq.36,	Rendita € 96,68

Intestate per la **piena proprietà a** [redacted]

Coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'abitazione:** a p.2° a nord disimpegno e U.I. sub.11, a sud/est affaccio su giardino di altra propr. ai subb.4 e 5 e ad ovest con U.I. di altra propr. al sub.13; a p.3° sottotetto a nord U.I. sub.11, a est e sud affaccio su giardino di altre U.I., ad ovest U.I. sub.13.
- **per l'autorimessa a p.int.**, a nord con vano scala cond. al sub.1, ad est con corsello cond. al sub.1, a sud con U.I. di altra propr. al sub.32 e ad ovest con terrapieno.

2) ***ad una sommaria descrizione del bene.***

Anche con rifer. agli elab.grafici (**Doc.D/1, D/2**) ed alle fotogr. (**Doc.D/4**).

Situazione urbanistica.

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade nel vigente P.G.T. in "Residenziale di

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

consolidamento" regolamentato dagli artt.8 e 8.2 delle N.T.A. (**Doc.D/6**).

Trattasi di nuova zona di espansione residenziale posta nella zona est del territorio rispetto il centro abitato di Stezzano e prossima alla Circonv. est con interposta area a verde pubblico.

L'urbanizzazione di cui al "Piano Progetto n°7".

Il sedime sul quale sorge l'edificio fa parte dell'intestato insediamento prevedente l'esecuzione di specifiche opere di urbanizzazione assentite con Conc.Ed.2003/005.

Le opere ivi previste sono state interamente realizzate con collaudo 13.07.2007 a firma ing. P.Piazzini Albani (**Doc.D/7**).

Inquadramento.

Il sedime al mp.6530 sul quale vi insiste l'edificio e tutte le aree contermini sono state oggetto di un recente insediamento residenziale con nuova viabilità e costruzione di villini e piccole palazzine variamente elevate da 2 a 4 p.f.t..

Nel loro insieme rappresentano una nuova borgata comodamente collegata al centro storico con viabilità primaria intervallata da parcheggi e verde pubblico.

L'accesso al vano scala cond.le avviene dal vialetto pedonale escl. interposto tra l'edificio e la v.Edison; la rampa dei box, che risale in superf., si immette sulla v.Edison poco più a N mentre l'uscita di sicurezza dei box, tramite rampa scala e vialetto risale in superf.lato opposto.

Caratteristiche costruttive dell'edificio.

Anche con riferimento ai qui uniti scatti fotografici (**Doc.D/4**).

È stato costruito con caratteristiche, tipologia e pezzatura tipica degli anni 2000 per ricavarvi prevalentemente mono e bilocali e che il mercato attuale oggi non richiede; più precisamente:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls e pilastri isolati;
- ai piani superiori con presumibile intelaiatura in c.a. quali pilastri perimetrali e di spina in c.a. con un unico vano scala baricentrico con rampe e pianerottoli in c.a.;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- tamponamenti perimetrali con probabile doppia parete in laterizio con coibentazione atta ad ottenere la classe energetica E citata nel contr.di locazione;
- orizzontamenti con lastre predalles a copertura p.interr., in latero-cemento a tutti piani e solaio interpiano del soppalco con travi ed assito in legno delimitato da trave HEA;
- tetto a tegole su struttura in latero-cemento e con lucernari per illuminazione ambienti;
- facciate intonacate prevalentemente al civile con coloritura; corpi sporgenti in facciata ovest e porzioni di facciate nord e sud in mattoni paramano ed il tutto alternato da ampie balconate interessanti tutte le facciate;
- aggetti balconi in c.a. a faccia a vista con parapetti in acciaio verniciato alternati da elementi in cls; loro pavimenti a piccole piastrelle di ceramica fugate;
- finestre e porte-finestre in Pino di Svezia lucidati con vetro-camera e tapparelle in pvc;
- vialetto d'ingresso prospettante su via Edison in parte aperto ed in parte richiuso da cancelletto sui cui lati vi sono posizionate le 2 batterie cassette posta nonché pulsantiera campanelli; questi spazi sono pavimentati con piastrelle di ceramica;
- vano scala cond.le che diparte dal p.interr. e risale sino al 2°p. avente gradini e pianerottoli in c.a. rivestiti in granito, barriere di protezione in acciaio di tipo lineare, pareti e rovescio rampe intonacate al civile; accesso alle U.I. ai piani tramite corridoio con pavimento in ceramica e pareti e soffitti intonacati al civile tinteggiati;
- ascensore idraulico con porte telescopiche e portata 480 kg (6 pers.);

Stato di conservazione e manutenzione buono correlato all'epoca di costruzione.

Corsello box e rampa di risalita: è a servizio di tutti i box a p.interr. ed accessibile tramite rampa che risale in superficie per immettersi su via Edison con cancello motorizzato e con interposto il prescritto arretramento.

Il corsello è delimitato da pareti in cls a rovescio cassero e dalle porte basculanti dei box, pavimento in cls rifinito al quarzo e soffitto a rovescio lastre predalles con inseriti i grigliati di

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

areazione e con sotteso l'impianto di illuminazione.

La rampa ha pavimento in cls a lisca di pesce ed è delimitata sui 2 lati da muri in cls a rovescio cassero ed in sommità vie è posizionato il cancello a 2 battenti motorizzato.

In lato opposto esiste l'uscita di sicurezza dei box rappresentata da iniziale rampa scala che poi continua con un vialetto pianeggiante sfociante su via Edison e richiuso da cancelletto.

Aree scoperte pertinenziali

Le aree scoperte pertinenziali all'edificio competono alle 4 U.I. ricavate al p.t., sono tenute a giardino esclusivo e delimitate su tutti i lati da muriccio in cls con barriera in acciaio e parte con paletti e rete metallica ed il tutto mascherato da siepi.

Avvertenza 1: per comodità di lettura ed anticipandone l'esito, le U.I. (abitaz.+box) vengono descritte già come Lotto d'Asta.

Lotto 22 - Consistenza e rifiniture dell'abitaz. al mp.6530 sub.12 e del box sub.33:

Trattasi di mono-locale al 2°p. della superf.lorda di mq 33 ca, balcone di mq 22 ca e soprastante soppalco di mq 21; **superf.virtuale a base calcolo di mq 48.**

Al 2°p. vi è ricavato l'ingresso, bagno, vano soggiorno-pranzo con zona cottura e balcone prospettante su facciata S/E nel soprastante soppalco vi è ricavato un unico vano destinato a camera da letto che tramite vuoto si affaccia sul 2°p..

Ha rifiniture medio e si presenta in buono stato conservativo correlato all'età quali:

- portoncino di primo ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato;
- pareti e soffitto intonacate al civile;
- pavimento al 2°p. in ceramica di tipo corrente in monocottura e parquet in soppalco;
- porte interne in legno tamburato lucidato a battente;
- impianto elettrico sottotraccia completo del relativo quadro e che appare a norma;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas ad incasso installata sul balcone e con elementi radianti in alluminio smaltato;
- bagno con pavimento e rivestimento sino ad h.2,20 in ceramica e con installati i consueti

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

sanitari e piatto doccia con cabina su 2 lati.

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

Il fabbricato nel quale sono ricavate le U.I. è stato realizzato in epoca posteriore al 1967.

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Edificio è stato realizzato negli anni 2003-2005 in conformità a:

- **D.I.A. a prot.8815 del 26.08.03** su istanza di [redacted] prat.Edil.2003/156);

- **D.I.A. a prot.475 del 20.01.05** in var. a D.I.A. 8815/2003 (prat.Edil.2005/004);

- **Agibilità dell'edificio** è stata depositata in data 15.04.2005 a prot.3475 con auto-certif. agibilità a sensi del Dpr. 380/2001 alla quale il Comune con lettera 02.08.16 a prot.7823 ne ha preso atto ed approvata per silenzio assenso (**Doc.D/9**).

Conformità edilizia

Dal raffronto tra l'autorizzato e l'esistente emergono le seguenti discordanze:

a) locali al 2°p. hanno h. utile di ml 2,85 (sotto travetto legno) contro gli autorizzati ml 2,70.

Difformità questa che risulterebbe sanabile;

b) il soppalco, cambio di destinazione da "sottotetto non abitabile" in "uso abitativo".

Difformità questa che appare sanabile per circa ¾ della sua superf. ma posizionando un arredo fisso a ridosso del parapetto, riducendone così lo spazio utile da ml 3,25 a ml 3,15 e tutto ciò finalizzato ad ottenere l'altezza media di ml 2,40.

Questo spazio è provvisto di lucernario ma non ha aperture di finestra e per renderlo abitabile dovrà essere realizzato un abbaino per uniformarlo alle norme igieniche.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

c) il box ha altezza utile di ml 2,80 anziché gli autorizzati ml 2,50.

Difformità questa che risulterebbe sanabile perché non costituisce volume.

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

Non è necessario trattandosi di sedime edificato.

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.***

Le U.I. in parola sono correttamente identificate al catasto fabbricati come segue:

- fg.8, mp.6530, sub.12, cat.A/2, cl.2, vani 2, Rendita € 222,08
- fg.8, mp.6530, sub.33, cat.C/6, cl.2, mq.36, Rendita € 96,68

ed **intestate a** [redacted]

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Doc.D/5/a**) e l'esistente (**Doc.D/2**) ho riscontrato le seguenti difformità:

per l'abitazione a p.2° e soprastante soppalco al 3°p.:

a) il soppalco dichiarato come accessorio non abitabile è utilizzato come camera;

b) l'altezza interna a p.2° è di ml.2.85 anziché ml.2.70 (sotto travetto in legno);

Le discordanze catastali succitate sono state regolarizzate con la procedura telematica DOCFA (relativa al nuovo catasto edilizio urbano) per variazione della scheda planimetrica dell'abitazione, mediante causale "esatta rappresentazione grafica", giusta Denuncia di Variazione del 03.09.2018 a prot.n.BG0105886 (**Doc.D/5/b**).

Atteso quanto sopra, la nuova e corretta individuaz. catastale dell'abitaz. è la seguente:

- fg.8, mp.6530, sub.12, cat.A/2, cl.2, vani 2.5, Rendita € 277,60

N.B. non ho prodotto il Docfa per il box perché indica già l'altezza utile di ml 2,80.

7-8) ***All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli***

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

La situazione indicata sia dal rapporto notarile 07.09.17 del not.E.Siracusano -agli atti della Procedura- alle qui unite Visure Ipotecarie alla data 06.09.18 (**Doc.D/12-c**) ed il rapporto ipo-catastale del dr.Offredi qui allegato in stralcio (**Doc.D/12-a-b**) che in particolare a pag.12, 13, 14 e 15 indica le formalità pregiudizievoli dalle quali sono estrapolabili quelle relative

alle U.I.subb.12 e 33 ricavate nell'edificio, sito in Stezzano via Edison al mp.6530

e che richiamo, anche per evitare una superflua ripetizione e la quale ne

attesta la piena proprietà in capo a [redacted].

Spese condominiali

È affidata allo studio [redacted] il quale, su mia richiesta mi ha fatto avere copia del verbale d'assemblea ord. 21.07.17 con il prospetto anagrafico 01.06.17-31.05.18 del [redacted] (**Doc.D/10**) dal quale risultano per ognuna delle U.I. –1 abitazione e 1 box- un saldo di fine esercizio di modesto valore e che richiamo anche per evitarne una superflua ripetizione.

9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.

<u>È doveroso premettere</u>

Relativamente alle riscontrate difformità edilizie del locale in soppalco al 3°p./sottotetto.

La L.R.n°20/2005 -per i sottotetti- consente il cambio di destinazione da accessorio a residenziale a condizione che il fabbricato sia stato realizzato da oltre 5 anni; per il caso in

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b826944f8a9a

specie la norma è applicabile in quanto l'edificio è stato reso abitabile / agibile nel aprile 2005.

Al riguardo sulla traccia delle N.T.A. del P.G.T., del Regol.Edil. del Com.di Stezzano in stralcio (**Doc.C/6**) nonché con le norme del Regol.Locale d'Igiene e per la U.I. coinvolta ho approntato una verifica sommaria di fattibilità con i relativi calcoli plano-volumetrici limitati al solo vano regolarizzabile.

Il costo della sanatoria verrà poi detratto nella stima Lotto d'Asta.

Criteri di Stima

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.D/1-2**) ed alle fotografie (**Doc.D/4**).

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di U.I. simili nel territorio di Stezzano.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che il bene possiede, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona in cui è ubicato.

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare, la zona immediatamente periferica rispetto al centro storico di Stezzano e la tipologia dell'abitazione non più richiesta dal mercato ed il mediocre isolamento termo-acustico indicato in "classe E" nel contratto di locazione;

fattori positivi: la contigua viabilità primaria ben servita da parcheggi e verde pubblico, il perfetto stato conservativo perché di recente ultimazione, la dotazione del box pertinenziale.

Da informative c/o colleghi e agenzie, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. simili in Comune Stezzano (**Doc.D/0**) si deduce:

- Abitazioni + accessori con rifiniture di tipo medio: **€ 1.300-1.500/mq.**
- ai box per il parcamento di 1 sola autovettura **€ 12-15.000/cad.**

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

sopra determinati ed applicando poi l'ulteriore deprezzamento per l'attuale stasi del mercato imm.re nonché dei presumibili costi per la regolarizzazione della riscontrate difformità.

LOTTO 22 – monolocale al 2° con soppalco al mp.6530 al sub.12 e box sub.33.

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

a) Aumento altezza del box da ml.2,50 a ml 2,80; oblazione € 516,00
b) Aumento altezza 2°p. da ml 2,70 a ml 2,85; oblazione € 516,00
c) Cambio destin. da access. a resid. (L.R.n°20/2005)
che comporta l'aumento volumetria:
consistenza:
ml 6,50 x 2,40 = mq 15,60; utile 2,30 x 6,10= mq 14,03
mq 15,60 x h media 2,70 = mc 42,12
pertanto:
- U.1^ mc 42,12 x € 8,00 = € 336,96
- U.2^ mc 42,12 x € 10,00 = € 421,20
- costo di costr.:
rifiniture in forma sintetica 50%
€ 408,24 x 50 % = € 204,12+0%= € 204,12
mq 14,03 x € 204,12 + 10% =
€ 3.150,18 x 6% = € 189,02

Sommano € 947,18 x 2v. = € 1.894,36

2) Diritti Segreteria € 120 +2 marche € 16,00 = € 152,00

3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 4.351,36

Stima delle U.I.

- Sup.ragg. mq 48 x € 1.500 = € 72.000
- Box, capienza n°2 auto accodate € 20.000

Sommano € 92.000

A dedurre:
- Esistenza-occupaz./locazione scad.09.11.2021, -15% € - 13.800
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 4.350

Stima netto piena propr. € 73.850

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 11.050

LOTTO n° 22 - Valore base d'asta delle U.I. € 62.800

N.B.1 Il suddetto importo è al netto costo formaz.abbaino per ottenerne il rapp.areante.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Condizioni particolari:

1) L'alienazione avviene nello stato di fatto, diritto, d'uso, di occupazione con locatario e come oggi si trovano le U.I. (abitazione e box);
2) Ad ognuna delle suddette U.I. compete la quota ‰ sugli enti e parti comuni dell'edificio come per Legge ed in particolare quello al sub.1, BCNC;
3) Il valore attribuito ad ognuna delle U.I, non tiene conto della posizione debitoria pregressa nei confronti "[redacted]" ed al momento come all'ultimo rendiconto.

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Per la tipologia, consistenza, accesso, stato di fatto, d'uso, di diritto ed occupazione ad uso residenziale da parte del locatario delle 2 U.I. (abitazione e box), le ritengo indivisibili ed ovviamente da alienare **in blocco come "Lotto 22".**

12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Alla data del soprall.18.04.18 (**Doc.D/11**), il leg.rappr.di [redacted] mi ha relazionato che le U.I. in esame risultano locate ed al riguardo ha prodotto il contratto di locazione quale:

Doc.D/13 **Per abitaz.+box**, locato a [redacted], contr.10.11.17 reg.a Bg il 21.11.17 al n°005270/serie 3T.

Decorr.10.11.17, scadenza 09.11.21, canone € 6.600/anno indicizzato.

13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.D/1 e D/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.D/4**).

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

15) ***Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.***

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) ***Al deposito di <u>separata</u> e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

*

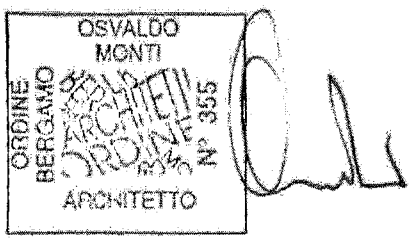
<u>Documenti allegati alla relazione di stima:</u>

Doc. D/0	ricerche di mercato.
Doc. D/1	elab.grafico d'inquadramento.
Doc. D/2	elab.grafico di consistenza e raffronto.
Doc. D/3	rilievo.
Doc. D/4	scatti fotografici.
Doc. D/5/a/b	documentazione catastale antecedente e successiva alle variazioni.
Doc. D/6	stralcio P.G.T. e relative N.T.A.
Doc. D/7	attestato 13.07.07 di fine lavori e collaudo opere di urbanizzazione.
Doc. D/8	stralcio DIA 26.08.03 e succ.var.20.01.05 con stralcio elab.di progetto.
Doc. D/9	domanda di agibilità 15.04.05 e risposta.
Doc. D/10	verbale di assemblea, consuntivi e preventivi spese Condominiali.
Doc. D/11	verbale n.8 di sopralluogo 18.04.18.
Doc. D/12-a-b-c	rapporto ipocatastale dr.Offredi e ispezione ipotecaria 06.09.18.
Doc. D/13	contratto di locazione.

*

Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U.
(Arch. Osvaldo Monti)



Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. G.Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

"5^ / E" - RELAZIONE: propr. [redacted]
in Com.Sotto il Monte Giov.XXIII (Bg), via Badea / Esperanto

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Com.di Treviolo ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- febbr.18 mail al notaio Vacirca per acquisire copia del rogito 28.07.2008 a rep.not.Vacirca, sua disamina per ricercare le provenienze, le convenzioni ed estremi autorizz. edil. a costruire;
- 02.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.E/6**);

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- 20.03.18 istanza al Com.di Sotto il Monte per rilascio attestato opere di urbanizzazione;
- 10.04.18 inizio operazioni in sito e previo accordo telefonico per rilievo ed accesso c/o uff.Tec. del Comune per ricerche autorizz.; con stesa del verbale (**Doc.E/11**);
- stesa elab.grafici d'inquadramento e di dettaglio (**Doc.E/1, E/2**) ed in seguito man mano aggiornati con le individuazioni delle difformità;
- 17.07.18 accesso c/o Com.Sotto il M. per ricerca autor.edil. 11.06.08 opere interne bar;
- giu-lug 18 collabor. al dr.Offredi nella stesa rapporto ipo-catastale, in stralcio (**Doc.E/12-a-b**);
- 04.08.18 soprall.per ultime indagini e scatto fotografie;
- 03.09.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.E/12-c**) e sua disamina;
- 04.09.18 stesa e deposito Docfa per esatta rappres. grafica U.I. al sub.42 (bar - **Doc.E/5-b);**
- mail da e per lo studio [redacted] per acquisire rendiconto 2017-18 (**Doc.E/10**);
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

L'Esecuz. riguarda 4 unità immobiliari –in seguito per brevità U.I.- rappresentate da negozio, abitazione e 2 autorimesse -in seguito per brevità box – ricavate in un più ampio fabbricato in Sotto il Monte Giovanni XXIII, v.Badea n.39/v.Esperanto n°8 di propr. [redacted]

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

L'edificio e le U.I., come da visure catastali (**Doc.E/5-a**), sono individuati:

al Catasto Terreni, il sedime sul quale insiste l'intero complesso con 2 adifici:

- fg.9, mp.5003, ente urbano, aree 27.86;

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: parcheggio al mp.4453, fabbr. resid. ai mpp.4945 e 1946, parcheggio al mp.4454, via Badea, mp.4437 e 4452.

al Catasto Fabbricati, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

- fg.7,	mp.5003,	sub.56,	cat.A/2,	cl.1,	vani 3,	Rendita € 263,39
- fg.7,	mp.5003,	sub.42,	cat.C/1,	cl.2,	mq.139,	Rendita € 4.163,68
- fg.7,	mp.5003,	sub.24,	cat.C/6,	cl.2,	mq.29,	Rendita € 65,90
- fg.7,	mp.5003,	sub.13,	cat.C/6,	cl.2,	mq.20,	Rendita € 45,45

Intestate per **la piena proprietà a** [redacted]

Coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'abitaz. a p.1° al sub.56,** a nord con U.I. di altra propr. sub.57, ad est con il vano scala cond. sub.7, a sud affaccio su via Badea e ad ovest con U.I. di altra propr. sub.62;
- **per il negozio (ex bar) a p.Terra sl sub.42,** a nord con il giardino cond. sub.3, ad est con il vano scala cond. sub.6, a sud con il parcheggio al mp.4453 e ad ovest con il vano scala cond. sub.7;
- **per l'autorimessa a p.int. al sub.13**, a nord con terrapieno, ad est con U.I. di altra propr. al sub.14, a sud con il corsello cond. al sub.4 e ad ovest con U.I. di altra propr. al sub.12;
- **per l'autorimessa a p.int. al sub.24**, a nord con il corsello cond. al sub.4, ad est con U.I. di altra propr. al sub.23, a sud terrapieno e ad ovest U.I. di altra propr. ai subb.35, 36 e 37.

2) ***ad una sommaria descrizione del bene.***

Anche con rifer. agli elab.grafici (**Doc.E/1 e E/2**) rilievo (**Doc.E/3**) ed alle fotogr. (**Doc.E/4**).

Situazione urbanistica.

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade nel vigente P.G.T. in "ambiti di ristrutturazione

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

edilizia R.1" regolamentato dall'art.28 delle N.T.A. (**Doc.E/6**).

Trattasi di nuova zona di espansione residenziale posta nella zona a sud rispetto al centro abitato di Sotto il Monte e prossima alla primaria strada di accesso che si distacca dalla strada prov.Terno d'Isola / Calusto.

L'urbanizzazione di cui al "Piano di lottizzazione Calestena".

Il sedime sul quale sorge l'edificio e con quelli contermini fanno parte dell'intestato insediamento prevedente l'esecuzione di specifiche opere di urbanizzazione assentite con C.E. 89/98 e succ. in variante con C.E. 93/00 del 03.08.2008.

Le opere ivi previste sono state interamente realizzate e collaudate come lo attesta la Determina n°53/2002 del 08.05.2002 (**Doc.E/7**).

Inquadramento.

Il nuovo complesso costituito da 2 ampi edifici di tipo condominiale con i contermini edifici (ville villini e piccole palazzine) costituiscono la nuova espansione a sud dell'abitato di Sotto il Monte a prevalente destinazione residenziale collegata al centro storico da viabilità primaria di ridotta larghezza ed intervallata da localizzati parcheggi.

L'U.I. commerciale -già destinata a bar- ha accesso diretto dalla via Esperanto al civ.n°8, l'accesso all'abitaz.al 1°p. avviene da scala cond.le prospettante su via Badea al civ.39 e la rampa che risale dai box a p.interr. s'immette su via Badea.

Caratteristiche costruttive del complesso e dell'edificio.

Anche con riferimento ai qui uniti scatti fotografici (**Doc.E/4**).

Trattasi di complesso unitario costituito da 2 ampi edifici di tipo cond.le a prevalente destinazione residenziale con blocco autorimesse ricavate in prevalenza a p.interr. dell'edificio sud ed in parte in sottosuolo del giardino cond.le interposto gli edificio sud e nord.

L'edificio sud, quello in esame e più ampio, è elevato a 3 p.f.t. con negozi ed uffici a p.t. ed abitazioni ai piani superiori.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

È stato costruito con caratteristiche, tipologia e pezzatura tipica degli anni 2000 per ricavarvi prevalentemente bi-trilocali e che il mercato attuale oggi non richiede; più precisamente:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls e pilastri isolati;
- ai piani superiori con intelaiatura in c.a. quali pilastri perimetrali e di spina con 3 vani scala con rampe e pianerottoli in c.a.;
- appare con tamponamenti a doppia parete in laterizio con interposta coibentazione;
- orizzontamenti in latero-cemento a tutti piani e con lastre predalles a copertura p.interr.;
- tetto a tegole su struttura comunque ed aggetti gronda in c.a.;
- facciate intonacate al civile con coloritura e porticati lato strada a sostegno tetto in mattoni paramano e lo stesso anche per il sostegno aggetto balconi in lato opposto verso il giardino;
- aggetti balconi in c.a. con barriera d'acciaio sul fronte ed in cls ai lati;
- infissi ambienti a p.t. di vetrina e finestre in alluminio verniciato con vetrate stratificate;
- battenti di finestre, porte-finestre e gelosie a battenti in Pino di Svezia lucidati ai quali, per motivi di sicurezza, sono state aggiunte delle inferiate e dei battenti in acciaio verniciato;
- vano scala cond.le –p.interr./2°p.- con vetrata d'ingresso in alluminio verniciato; atrio d'ingresso con pavimento in ceramica; gradini, pianerottoli e disimpegni ai piani con lastre in granito; barriere di protezione in acciaio verniciato; pareti e rovescio rampe intonacate al civile e tinteggiate;
- pulsantiera campanelli / citofono a lato vetrata d'ingresso con apparecchi nelle U.I.;
- ascensore idraulico con porte telescopiche e portata 480 kg (6 pers.);+
- misuratori Enel delle parti comuni ed U.I. installati in apposito locale a p.interr.

Stato di conservazione e manutenzione buono correlato all'epoca di costruzione.

Corsello e rampa di risalita: è a servizio di tutti i box a p.interr. dell'intero complesso ed accessibile da unica rampa che risale in superficie nell'estremità N/O su via Badea con cancello motorizzato a 2 battenti con interposto il prescritto arretramento.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

La rampa ha pavimento in cls a lisca di pesce ed è delimitata sui 2 lati da muri in cls a rovescio cassero; l'uscita di sicurezza avviene dalle rampe scale che risalgono in superficie.

Il corsello è delimitato da pareti in cls a rovescio cassero e dalle porte basculanti dei vari box; ha pavimento in cls rifinito al quarzo e soffitto a rovescio lastre predalles lasciate in vista al quale è sotteso l'impianto elettrico.

Aree scoperte pertinenziali superficiarie

Quelle sul perimetro esterno del lotto al sub.2 sono destinate a parcheggi e percorsi pedonali asserviti ad uso pubblico; quella interposta tra l'edificio sud e l'edificio nord al sub.3 è destinata a giardino cond.le di entrambi gli edifici.

Avvertenza 1: per comodità di lettura ed anticipandone l'esito, le U.I. vengono già descritte come Lotti d'Asta.

Lotto 23 - Consistenza e rifiniture del negozio al mp.5003 sub.42 e box sub.24:

Negozio sub.42: unico e ampio ambiente a p.t. con annessa dispensa e serv.igien. della superf. lorda di mq 139 ca oltre al contiguo portico esclusivo in lato sud della superf.di ca mq 43 e per

superf.virtuale a base calcolo di mq 150.

L'ambiente è perimetrato in lato sud da 4 infissi di vetrina con inserite 2 porte d'ingresso che prospettano su portico esclusivo e a sua volta su via Esperanto con interposto parcheggio.

In lato opposto vi sono aperture di finestra di pertinenza del locale e dei servizi igienici che prospettano sul predetto giardino cond.le con interposto camminamento delimitato dalla muratura del locale e da pilastri.

Ha rifiniture tipiche dei negozi e si presenta in buono stato conservativo correlato all'età quali:

- infissi di vetrina e in alluminio verniciato con inserito 2 porte d'ingresso e specchiature in vetro stratificato e lo stesso dicasi per le finestre retrostanti protette da inferiate;
- pareti intonacate al civile e pannellature fonoassorbenti a soffitto;
- pavimento del locale e dei serv.igien. in ceramica; rivestimento pareti bagni con piastrelle di ceramica h.2,00 ca;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- porte interne a battente e scorrevoli in abete verniciato;
- 2 servizi igienici idonei a disabili con installato w.c. e lavabo.
- imp. elettrico che appare a norma completo del relativo quadro generale installato dal precedente gestore bar in occasione del suo insediamento ed ivi lasciato; ha funzione di protezione dell'impianto di illuminazione e della [redacted]
- imp. di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas installata nel disimpegno serv.igien. con termoconvettori nel locale ed elemento radiante che appare in ghisa per i servizi ig.;
- impianto di raffrescamento con 2 split installati in parete e con macchine condensanti fissate sulla parete nord, verso il giardino cond.le;
- impianto d'allarme della [redacted]- di tipo volumetrico e forsanche con contatto agli infissi e con centralina installata nel disimp.serv.igienici ed è ignoto il funzionamento.

Box al sub.24: è idoneo al ricovero di 2 autovetture accodate e della **superf. di mq 32 ca.**

È accessibile dal corsello cond.le ed a sua volta dalla rampa di discesa; ha pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls a rovescio cassero ed in parte in prisme, soffitto a rovescio predalles ed apertura protetta da porta basculante in acciaio zincato.

Lotto 24 - Consistenza e rifiniture dell'abitaz. al mp.5003 sub.56 e box al sub.13:

Abitazione al sub.56: trattasi di bilocale al 1°p. di mq 38 ca con balcone di mq 9ca e della

superf.virtuale a base calcolo di mq 40.

È costituito da ingresso-sogg.-pranzo con zona cottura, disimpegno notte, bagno e camera.

Ha rifiniture di tipo medio-corrente e si presenta in buono stato correlato all'età quali:

- portoncino di primo ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato;
- pareti e soffitto al civile tinteggiate; pareti bagno con piastrelle in ceramica h.2,20;
- pavimento per tutti i locali in ceramica di media pezzatura con tesserine sul balcone;
- bagno con installato i consueti sanitari e piatto doccia richiuso con cabina su 2 lati;
- porte interne a battente in legno tamburate Mogano lucidate;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- impianto elettrico sottotraccia completo del relativo quadro e che appare a norma;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas installata in cucina con elementi radianti in alluminio smaltato;
- l'abitazione è protetta da impianto d'allarme.

Box al sub.13: unico ambiente a p.interr. a forma trapezoidale atto al ricovero di 1 autovettura oltre al contiguo spazio per parcare 1 moto o cicli della superf.di mq 22 ca

È accessibile dal corsello cond.le ed a sua volta dalla rampa di discesa; ha pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls a rovescio cassero ed in parte in prisme, soffitto a rovescio predalles ed apertura protetta da porta basculante in acciaio zincato.

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

Il fabbricato nel quale sono ricavate le U.I. è stato realizzato in epoca posteriore al 1967.

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Il complesso.fabbr. nord e sud è stato realizzato negli anni 1998-2000 in conformità a:

- Conc.Ed.n°90/98 del 03.10.98 rilasciata a [redacted];
- D.I.A. 15.11.2000 a prot.8501 in variante all Conc.Ed.n°90/98 per diversa suddivisione locali, modifica aperture ed eliminazione loggiato al 1° e 2° p. lato sud;

Agibilità

A fine lavori, previa produzione delle relative dichiarazioni, la P.A. ha rilasciato il certificato di agibilità in data 30.01.01 con decorr. 30.01.01 dalla cui disamina emerge che non annovera le 2 abitazioni ed i 2 box in esame e pertanto, sono prive di agibilità.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Conformità edilizia

Dal raffronto tra l'autorizzato e l'esistente emergono:

- per il negozio: modeste difformità nelle tramezzature zona servizi per le quali [redacted] mi ha prodotto la tav.di progetto datata marzo 08 a firma del geom.Capristo che ne attesta la corrispondenza nonchè la lettera 11.06.08 del Com. di Sotto il M. attestante la non necessità del rilascio dell'autorizzazione (**Doc.E/8-b**).

  Al riguardo ho effettuato ricerche c/o il Comune con i rifer. ivi citati, ma nulla è stato ritrovato; per quanto mi compete e salvo prova contraria, riterrei la situazione conforme.

- per l'abitazione: la situazione è conforme all'autorizzato.

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

Non è necessario trattandosi di sedime edificato.

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.***

Le U.I. in parola sono correttamente identificate al catasto fabbricati come segue:

- fg.7,	**mp.5003,**	**sub.56,**	**cat.A/2,**	**cl.1,**	**vani 3,**	**Rendita €**	**263,39**
- fg.7,	**mp.5003,**	**sub.42,**	**cat.C/1,**	**cl.2,**	**mq.139,**	**Rendita €**	**4.163,68**
- fg.7,	**mp.5003,**	**sub.24,**	**cat.C/6,**	**cl.2,**	**mq.29,**	**Rendita €**	**65,90**
- fg.7,	**mp.5003,**	**sub.13,**	**cat.C/6,**	**cl.2,**	**mq.20,**	**Rendita €**	**45,45**

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Doc.E/5/a**) e l'esistente (**Doc.E/2**) ho riscontrato le seguenti difformità:

per il negozio a p.Terra (ex bar) di cui al sub.42:

a) diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione nuovo loc. dispensa e bagno;

La discordanza è stata regolarizzata con la proc. telem. DOCFA (al nuovo cat. edil. urbano)

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

per variazione scheda planim., mediante causale "diversa distribuzione spazi interni", giusta Denuncia di Variazione del 04.09.2018 a prot.n.BG0106128 (**Doc.E/5/b**).

Atteso quanto sopra, la nuova e corretta individuazione catastale è la seguente:

- fg.7, mp.5003, sub.42, cat.C/1, cl.2, mq.128, Rendita € 3.834,18

7-8) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

La situazione indicata sia dal rapporto notarile 07.09.17 del not.E.Siracusano -agli atti della Procedura- alle qui unite Visure Ipotecarie alla data 06.09.18 (**Doc.E/12-c**) ed il rapporto ipo-catastale del dr.Offredi qui allegato in stralcio (**Doc.E/12-a-b**) che in particolare a pag.12, 13, 14 e 15 indica le formalità pregiudizievoli dalle quali sono estrapolabili quelle relative

alle U.I. al mp.5003 subb.42, 56, 13 e 24 ricavate nell'edificio sud in Sotto il Monte alle vie Esperanto e Badea

e che richiamo, anche per evitare una superflua ripetizione e le quali ne

attestano la piena proprietà in capo a [redacted].

Spese condominiali

È affidata allo studio [redacted] quale, su mia richiesta mi ha fatto avere il prospetto anagrafico 2017-2018 d[redacted]" (**Doc.E/10**) dal quale risultano per ognuna delle U.I. -1 negozio, 1 abitazione e 2 box- un saldo di fine esercizio di modesto valore e che richiamo anche per evitarne una superflua ripetizione.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di Stima

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.E/1-2**) ed alle fotografie (**Doc.E/4**).

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di U.I. simili nel territorio di Sotto il Monte.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che il bene possiede, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona in cui è ubicato.

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare, la zona immediatamente periferica rispetto all'abitato di Sotto il Monte, lo scarso interesse commerciale del negozio perché isolato rispetto all'indotto turistico-religioso, la piccola pezzatura abitazione non più richiesta dal mercato ed il mediocre isolamento in "classe E" citato nel contratto di locazione;

fattori positivi: la contigua viabilità secondaria ben servita da parcheggi, il buono stato conservativo perché di recente ultimazione, la dotazione del box pertinenziale.

Da informative c/o colleghi e agenzie, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. simili in Comune Sotto il Monte (**Doc.E/0**) si deduce:

- Negozi + accessori con rifiniture di tipo medio: **€ 1.800-1.900/mq.**
- Abitazioni + accessori con rifiniture di tipo medio: **€ 1.200-1.700/mq.**
- ai box per il parcamento di 1 sola autovettura **€ 12-18.000/cad.**

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi l'ulteriore deprezzamento per l'attuale stasi del mercato.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d730089b82694f8a9a

LOTTO 23 – negozio con portico al p.t. al mp.5003 al sub.42 e box sub.24.

- Sup.ragg. mq 150 x € 1.600 =		€ 240.000	
- Box, capienza auto n°2 accodate		€ 22.000	
	Sommano	€ 262.000	
A dedurre:			
- U.I. sfitte	0 %		
- Esistenza comproprietà	0 %		
	Sommano 0 %	€ - 0	
Stima della propr.in capo all'Esecutato			€ 262.000
Ulteriore deprezz. per stasi del mercato terziario e per agevolare la vendita -25% pari arr.			€ - 65.000
LOTTO n° 23 - Valore base d'asta delle U.I.			**€ 197.000**

LOTTO 24 – abitazione al 1°p. al mp.5003 al sub.56 e box sub.13.

- Sup.ragg. mq 40 x € 1.200 =		€ 48.000	
- Box, capienza auto n°1, molto ampio		€ 17.000	
	Sommano	€ 65.000	
A dedurre:			
- Esistenza –occupaz./locaz. Con scad.30.06.20; - 15%		€ 9.750	
Stima della propr.in capo all'Esecutato			€ 55.250
Ulteriore deprezz. per stasi del mercato terziario ed agevolare vendita -15% pari arr.			€ - 8.250
LOTTO n° 24 - Valore base d'asta delle U.I.			**€ 47.000**

Condizioni particolari:

1) L'alienazione avviene nello stato di fatto, diritto, d'uso, locazione abitazione e come oggi si trovano le U.I. (negozio, abitazione e box);
2) Ad ognuna delle suddette U.I. compete la quota ‰ sugli enti e parti comuni dell'edificio come per Legge ed in particolare quelle ai subb.1, 2, 4 e 7 BCNC;
3) Il valore attribuito ad ognuna delle U.I. non tiene conto della posizione debitoria pregressa nei confronti "[redacted]" ed al momento come all'ultimo rendiconto.

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Le U.I., per tipologia, consistenza, accesso, stato d'uso e diritto ed occup./locaz. abitazione, le ritengo indivisibili ed ognuna da alienare con il proprio box **in blocco come "Lotto 23 e 24".**

12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Alla data del soprall.10.04.18 (**Doc.E/11**), il leg.rappr.di [redacted] mi ha relazionato che l'abitazione al mp.5003 sub.56 ed il box al sub.13 risultano locate ed al riguardo ha prodotto il contratto di locazione quale:

Doc.E/13 **Per abitaz.+box**, locato a [redacted], contr.01.07.16 reg.a Bg il 04.07.16 al n°3111/serie 3T.

Decorr.01.07.16, scadenza 30.06.20, canone € 4.200/anno indicizzato.

13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.E/1 e E/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.E/4**).

15) Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

*

Documenti allegati alla relazione di stima:

Doc. E/0	ricerche di mercato.
Doc. E/1	elab.grafico d'inquadramento.
Doc. E/2	elab.grafico di consistenza e raffronto delle U.I..
Doc. E/3	rilievo.
Doc. E/4	scatti fotografici.
Doc. E/5-a-b	documentazione catastale antecedente e successiva alle variazioni.
Doc. E/6	stralcio P.G.T. e relative N.T.A.

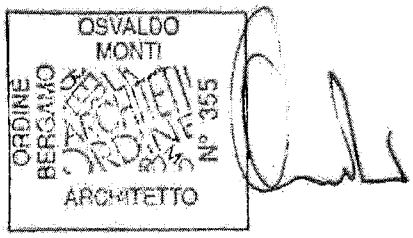
Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Doc. E/7	dichiarazione urbanistica di collaudo opere di urbanizzazione.
Doc. E/8-a-b	stralcio autor.edilizie.
Doc. E/9	certificato di agibilità, escluso le 2 abitaz.+2 box in esame.
Doc. E/10	consuntivi e rendiconto spese Condominiali.
Doc. E/11	verbale n.1 di sopralluogo 10.04.2018.
Doc. E/12-a-b-c	ispezioni ipotecarie e rapporto ipo-catastale dr. Offredi.
Doc. E/13	contratto di locazione abitazione.

*

Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U.
(Arch. Osvaldo Monti)



Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. G.Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

"5^ / G" - RELAZIONE: propr. [redacted]
delle U.I. in Com.Capriate San Gervasio (Bg), via Degli Orefici

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Com.di Capriate San Gervasio ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- 02.03.18 visura partita catastale e planim.delle U.I. (**Doc.G/5-a**);
- 08.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.G/6**);
- 20.03.18 PEC al Comune per accesso atti e richiesta dichiar./collaudo Opere di Urban.;

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- 10.04.18 inizio operazioni in sito per rilievo ed accertamenti con stesa del verbale (**Doc.G/11**);
- 10.04.18 accesso in Com.di Capriate S.G. per ricerca e visura pratiche edilizie;
- 17.04.18 accesso in Comune per confronto sulle difformità edilizie / norme sanitarie;
- 27.06.18 accesso in Com.di Capriate S.G. per esame progetto opere di urbanizz. P.L.6;
- 28.08.18 ricez. PEC del Comune attestante il collaudo Opere di Urbanizz. P.L.6 (**Doc.G/7-b**);
- 04.09.18 stesa/approv.Docfa, deposito nuova planim. della U.I. mp.3521 sub.23 (**Doc.G/5-b**);
- 06.09.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.G/13-a**);
- 22.08.18 ricezione PEC da [redacted] con rendiconto del [redacted] (**Doc.G/10**);
- ago/sett.18 stesa elab.grafici con calcoli slp con evidenziata la difformità edilizia;
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

L'Esecuz. riguarda le abitazioni e autorimesse -in seguito per brevità U.I.- in Capriate San Gervasio, via Degli Orefici n.5 di propr. dell'**Esecutata** [redacted]

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

Trattasi di abitazioni ed autorimesse facenti parte del più ampio edificio elevato a 2-3 p.f.t. oltre al p.interrato, realizzato negli anni 2007-2010.

L'edificio e le U.I., come da visure catastali (**Doc.G/5-a**), sono individuati:

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

al Catasto Terreni, il sedime sul quale insiste l'intero edificio

- fg.9, mp.3521, ente urbano, aree 20.60;

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: terreni ai mpp.2903 e 2907, parcheggio al mp.3032, terreni propr. [redacted] ai mpp.3517 e 3516,terreno e fabbr.ai mpp.1504 e 1503.

al Catasto Fabbricati, sez. San Gervasio d'Adda, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

- fg.3,	mp.3521,	sub.19,	cat.A/2,	cl.2,	vani 4,	Rendita € 392,51
- fg.3,	mp.3521,	sub.23,	cat.A/2,	cl.2,	vani 2.5,	Rendita € 245,32
- fg.3,	mp.3521,	sub.29,	cat.C/6,	cl.2,	mq.30,	Rendita € 52,68
- fg.3,	mp.3521,	sub.36,	cat.C/6,	cl.2,	mq.30,	Rendita € 52,68

Intestate per la piena proprietà a [redacted]

Coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'abitazione a p.1° al sub.19,** a nord affaccio su giardino al sub.10, ad est con U.I. di altra propr. al sub.18 e con vano scala cond. al sub.4, a sud affaccio su giardino di altra U.I. al sub.10, ad ovest con U.I. di altra propr. al sub.20;
- **per l'abitazione a p.1°-2° al sub.23,** a nord affaccio su giardino al subb.14 e 13, ad est con U.I. di altra propr. al sub.22 e con vano scala cond. al sub.6, a sud affaccio su giardino di altra U.I. al sub.14, ad ovest con U.I. di altra propr. ai subb.24 e 25;
- **per l'autorimessa a p.int. al sub.29**, a nord con il corsello cond. al sub.2, ad est con U.I. di altra propr. ai subb.28 e 8, a sud con terrapieno, ad ovest con il vano scala cond. al sub.4 e con U.I. di altra propr. al sub.30;
- **per l'autorimessa a p.int. al sub.36**, a nord con il corsello cond. al sub.2, ad est con U.I. di altra propr. ai sub.35, a sud con terrapieno, ad ovest con il vano scala cond. al sub.8 e con U.I. di altra propr. al sub.37.

2) ad una sommaria descrizione del bene.

Anche con rifer. agli elab.grafici ed alle fotogr. (rispett. **Doc.G/1-2-4**).

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Situazione urbanistica.

Il fabbricato e la sua area di pertinenza sono individuati nel vigente P.G.T. in "zona B2 – ambiti edificati consolidati a prevalente destin.residenziale di completamento ad edificazione intensiva" regolamentate dall'art.19 delle N.T.A. (**Doc.G/6**), zona di espansione residenziale ubicata a nell'estremità nord del territorio Comunale e prossima alla Str. Prov.170 denominata "Rivierasca / via Papa Giovanni XXIII" e dalla quale si dirama la via Orefici.

Il P.L.6 - Piano di Lott. Denominato di via Orefici.

Il sedime sul quale sorge l'edificio fa parte del "P.L.6" prevedente l'allargamento dell'esistente strada Com.le -poi chiamata anch'essa via Orefici- nonché l'esecuzione dell'ampio parcheggio ai mpp.3030 e 3032 interposto tra la predetta via ed il nuovo edificio.

Opere queste assentite con P.d.C. n°7/2007 del 15.03.2007 rilasc.a Ditta lottizzante, da questa poi volturato in data 17.07.07 a [redacted].

Le opere sono state poi collaudate in data 29.03.2011 ed acquisite dal Comune con Determina n°8 del 12.05.11 (**Doc.G/7-a-b**).

Inquadramento.

L'edificio ha accesso pedonale e carrale dalla via Orefici.

Si presenta a pianta pressoché rettangolare, è elevato a 2-3 p.f.t.+p.interr. e nella sua interezza racchiude 18 abitaz. e 19 box a p.interr. ed il tutto costituisce il [redacted]

Caratteristiche costruttive dell'edificio.

Presenta caratteristiche costruttive e tipologia dell'epoca quali:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls con pilastri isolati
- ai piani superiori parrebbe struttura portante in laterizio e forsanche intelaiatura in c.a. con tamponamenti in laterizio;
- orizzontamenti in lastre predalles a p.interrato ed in latero-cemento ai piani superiori;
- tetto a tegole su strutt. in legno che fa da soffitto ai locali con aggetti di gronda sempre il

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

legno e completi dei relativi canali e pluviali in rame;

- facciate al civile e rifinite con coloritura e corpi sporgenti dei vani scala rivestiti con piastrelle di ceramica ;
- aggetto balconi lato sud e nord in cls con barriere in acciaio verniciato e murucci sui lati;
- aperture di finestre e porte-finestra in pino di Svezia lucidato con specchiature a vetrocamera e scuri esterni a battente sempre in pino di Svezia;
- impianto di risaldamento centralizzato, anche per acqua calda con pannelli solari su falda rivolta a sud e con serbatoio di accumulo installato nel locale c.t.;
- aree scoperte pertinenziali tenute a giardino ed in uso esclusivo alle U.I. del p.t.;
- corsello box a p.interr. con pareti perimetrali controterra in getto di cls a rovescio cassero, pavimento in cls rifinito al quarzo e soffitto a rovescio lastre predalles;
- rampa di risalita in superf. in cls a lisca di pesce delimitato da murature in cls a rovescio cassero richiuso a livello strada da cancello a 2 battenti che appare motorizzato;
- perimetrazione del complesso e delle U.I. in esame con muriccio in cls sormontato da barriera in ferro su fronte strada e percorso pedonale e da paletti e rete metallica sui restanti lati ed il tutto mascherato in parte da siepi ornamentali;
- ampia pensilina in fregio alla strada al sub.1 coperta da strutt. in legno su piantane in acciaio con sottostante 2 tratti murari con inserite le cassette posta e pulsanti videocitofono e per poi proseguire a nord ed a sud con le armadiature contenenti i misuratori Enel e gas; nella mezzeria dei predetti manufatti vi è installato il cancelletto che consente l'accesso al vialetto interno e nel pavimento piastrellato vi sono inseriti numerosi pozzetti per impiantistiche varie;
- vialetto d'ingresso cond.le diramantesi dalla suddetta pensilina sino a raggiungere l'estremità ovest del complesso; presenta pavimento autobloccanti ed è delimitato in lato nord da muriccio in cls con sovrastante barriera in acciaio verniciato ed in lato sud dalla

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

tipica staccionata di cantiere di pertinenza all'appezz. di terreno ai mpp.3516 e 3517, di propr. [redacted] ed alla quale ne compete la propr. e l'uso per quota ‰.

Dal vialetto si diramano altri 5 vialetti intermedi che danno accesso alle scale cond.li.

- vani scala cond.li al sub.4 e 8 con porta d'ingresso prospettante sul vialetto intermedio e protetta da pensilina in cristallo sotteso da tiranti; atrio d'ingresso, pianerottoli e rampe scale con pavimento e rivestimento in granito; pareti e rovescio rampe scale intonacate al civile tinteggiate e soffitto a rovescio tetto in legno a vista con lucernario;

Tipologia e caratteristiche della U.I. al mp. 3521 sub.19:

Abitazione di media pezzatura con doppio affaccio in lato nord ed est; con una superf.di ca mq 72 oltre ai balconi di ca mq 16; **Sup.virtuale a base calcolo di mq 77.**

Comprende soggiorno con angolo cottura, disimp., bagno e 2 camere e ripostiglio.

Rifiniture: Portoncino di 1° ingresso di tipo blindato con fodrinatura in legno lucidato, pareti intonacati al civile, soffitto a rovescio tetto lasciato in vista, pavimento di tutti i locali in ceramica a grandi dimensioni, bagno con pavim.e rivest. h.2,20 con installato i consueti sanitari e vasca nonché termoarredo, porte interne tamburate in mogano lucidate; imp.elettrico sotto traccia che appare a norma con quadretto ed interr.termici; videocitofono con apparecchio + monitor, balcone con pavimento in ceramica di piccole dimensioni con barriera in acciaio verniciato ed a tratti in muratura.

Tipologia e caratteristiche della U.I. al mp. 3521 sub.23:

Monolocale di media pezzatura con doppio affaccio in lato nord ed est e con soprastante soppalco che con vuoto si affaccia sul soggiorno.

Ha una superf. coperta al 1°p.di ca mq 41, balcone di ca mq 6 ed in soppalco di ca mq 28;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 57.

Comprende il soggiorno con angolo cottura, disimp. nel cui vano vi è installata la scala a chiocciola di risalita in soppalco ed il bagno; in soppalco esiste un solo ambiente utilizzato per

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

la porz.sud. a da letto e la porz.nord –essendo molto bassa è utilizzata come ripostiglio.

Rifiniture: Portoncino di 1° ingresso di tipo blindato con fodrinatura in legno lucidato, pareti intonacati al civile, pavimento in ceramica simil-legno a grandi dimensioni, bagno con pavim. e rivest. h. 2,20 in ceramica con installato w.c., bidet, lavabo su ripiano e piatto doccia richiuso con cabina in alluminio e lastre trasparenti nonché termoarredo, porte interne tamburate in mogano lucidate; imp.elettrico sotto traccia che appare a norma con quadretto ed interr.termici; videocitofono con apparecchio + monitor, balcone con pavimento in ceramica di piccole dimensioni con barriera in acciaio verniciato ed a tratti in muratura.

Il vano scala interno del tipo a chiocciola in acciaio e pedate in legno con barriera a fili d'acciaio e corrimano.

Solaio del soppalco ha struttura portante perimetrale perimetrale e di suddivisione a quadrotti in acciaio a sostegno delle lastre in cristalli stratificate (pedonabili) che fanno da pavimento all'ambiente in soppalco.

Rifiniture soppalco: pavimento con le predette lastre di cristallo, pareti intonacate al civile, soffitto a rovescio tetto sbiancata.

I 2 box a p.interr. ai sub.29 e 36

Sono pressochè identici ed atti al parcamento di 2 auto accodate.

Rifiniture: pavimento in cls con spolvero di quarzo, pareti in prisme di cemento tinteggiate, soffitto a rovescio lastre predalles, posta in lamiera zincata di tipo basculante; in lato posto all'ingresso esiste porta REI che si immette sul vano scala cond.le.

Stato di conservazione

A livello generale si rileva un buono stato di conservazione dell'edificio e delle U.I. in esame, correlato anche alla recente costruzione (2007-2010).

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

Il fabbricato in cui sono ricavate le u.i. è stato costruito in epoca posteriore al 01.09.1967.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Dagli accertamenti effettuati presso l'Uff.Tecnico del Comune per l'immobile in specie risultano depositati i seguenti provv. autorizz. (**Doc.G/8**):

- DIA n°86 del 07.04.07;
- DIA 20.04.10 a prot. 5709 in var. alla via n°86/07;
- fine lavori 13.07.2010;

Agibilità

Richiesta con autocertif.agibilità in data 13.07.2010 a prot.10227 a sensi del DPR.380/2001 con le relative Certificazioni.

A seguire il rilascio del Certif. di Agibilità n°86/2010 del 29.05.2014 per tutte le U.I. ricavate nell'edificio e fra esse le abitazioni ai sub.19 e 23 e dei box ai sub.29 e 36 (**Doc.G/9**).

Conformità edilizia

Dal raffronto tra l'autorizzato (**Doc.G/8**) e l'esistente (**Doc.G/2**) emerge ai fini edilizi:

- nulla da rilevare per i box ai subb.29 e 36;
- per l'abitaz. sub.19 ho rilevato il rialzo del tetto di cm 20 all'imposta e di cm 30 in colmo.
- per l'abitaz. sub.23 ho rilevato il rialzo del tetto come al sub.19 nonché il cambio di destinazione della porz.sud del soppalco da "sottotetto non abitabile" a "vano abitativo" come lo attestano le particolari rifiniture, impiantistiche e mobilio ivi riposto.

Le difformità potrebbe essere regolarizzate con istanza in sanatoria e previa corresponsione dei correlati oneri (urb.1^, urb.2^, costo di costruz., oblazioni ecc.) e come meglio indicata in seguito unitamente alla stima di ogni U.I..

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

Non è necessario trattandosi di sedime edificato.

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.***

Le U.I. in parola sono correttamente identificate al catasto fabbricati, sez.SG, come segue:

- fg.3,	**mp.3521,**	**sub.19,**	**cat.A/2,**	**cl.2,**	**vani 4,**	**Rendita € 392,51**
- fg.3,	**mp.3521,**	**sub.23,**	**cat.A/2,**	**cl.2,**	**vani 2.5,**	**Rendita € 245,32**
- fg.3,	**mp.3521,**	**sub.29,**	**cat.C/6,**	**cl.2,**	**mq.30,**	**Rendita € 52,68**
- fg.3,	**mp.3521,**	**sub.36,**	**cat.C/6,**	**cl.2,**	**mq.30,**	**Rendita € 52,68**

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Doc.G/5-a**) e l'esistente (**Doc.G/2**) ho riscontrato le seguenti difformità:

per l'abitazione a p.1° e 2° di cui al sub.23:

Il soppalco dichiarato come sottotetto non abitabile è utilizzato come camere.

La discordanza catastale dell'U.I. è stata regolarizzata con la procedura telematica DOCFA (relativa al nuovo catasto edilizio urbano) per variazione della scheda planimetrica dell'abitazione, mediante causale "esatta rappresentazione grafica", giusta Denuncia di Variazione del 04.09.2018 a prot.n.TI59084 (**Doc.G/5-b**).

L'identificazione catastale dell'U.I. a seguito della Den. di Var. succitata è rimasta invariata.

7-8) ***All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.***

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

La situazione indicata sia dal rapporto notarile 07.09.17 del not.E.Siracusano -agli atti della Procedura- alle qui unite Visure Ipotecarie alla data 03.09.18 (**Doc.G/13-c**) e soprattutto dal contenuto **del rapporto del dr.Offredi qui compiegato in stralcio -che richiamo anche per evitare una superflua ripetizione- e che ho evidenziato in rosso per una più facile individuazione** (**Doc.G/13-a-b**) che, a titolo indicativo e non esaustivo, relative alle

U.I. ricavate nell'edificio in Capriate San Gervasio al mp.3521 via degli Orefici

risultano di **piena proprietà in capo a** [redacted].

Spese condominiali

È affidata allo studio [redacted] il quale, su mia richiesta mi ha fatto avere il qui unito Verb. d'Assemblea 01.08.18 con il rendiconto gestione e prospetto anagrafico 01.06.17-31.05.18 ed il preventivo 2018-2019 del [redacted] (**Doc.G/10**) dal quale risultano per ognuna delle U.I. –2 anitaz. e 2 box- un saldo di fine esercizio di modesto valore e che richiamo anche per evitarne una superflua ripetizione.

9) ***Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.***

<u>È doveroso premettere</u>

Relativamente alla riscontrata Difformità Edilizia del vano in soppalco della U.I. al sub.23.

La L.R.n°20/2005 -per i sottotetti- consente il cambio di destinazione da accessorio a residenziale a condizione che il fabbricato sia stato realizzato da oltre 5 anni; per il caso in specie la norma è applicabile in quanto l'edificio è stato ultimato in data 13.07.10.

Al riguardo sulla traccia del Regol.Edil. del Com.di Capriate S.G. in stralcio e dell'art.3.6.1 del Regol.Locale d'Igiene qui allegati in stralcio (**Doc.G/14**) e per la U.I. coinvolta ho approntato -con le più ampie riserve- una verifica sommaria di fattibilità con i relativi calcoli

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

plano-volumetrici limitati al solo spazio regolarizzabile.

Il presunto costo della sanatoria verrà poi detratto nella corrispondente stima del Lotto d'Asta.

Criteri di Stima

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.G/1-2**) ed alle fotografie (**Doc.G/4**).

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di U.I. simili nel territorio di Capriate San Gervasio e contermini.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che il bene possiede, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona in cui è ubicato.

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare e la zona periferica e pressoché isolata rispetto al centro abitato.

fattori positivi: la vicinanza al casello autostrada A4 Mi-Bg per coloro che operano verso Milano, la contigua viabilità della Str.Prov.Rivierasca / via Giovanni XXIII, il quartiere ben servito da parcheggi pubblici, la piccola-media pezzatura delle abitazioni corrispondente alle richieste di mercato, il perfetto stato conservativo perché di recente ultimazione, l'impianto centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda integrata da pannelli solari, gli impianti elettrici anche con domotica ed i buoni isolamenti termo-acustici.

Da informative c/o colleghi e agenzie, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. simili in Comune di Capriate (**Doc.0**) si deduce:

- Abitazioni + accessori con rifiniture di tipo medio: **€ 1.500-1.800/mq.**
- ai box per il parcamento di 1 sola autovettura **€ 13-15.000/cad.**

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

sopra determinati ed applicando poi i deprezzamenti per l'attuale stasi del mercato imm.re nonché dei presumibili costi per la regolarizzazione della riscontrate difformità.

LOTTO 26 – abitaz.al 1° al mp.3521 sub.19 + box al sub.29.

Difformità urbanistiche - edilizie

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il leggero rialzo del tetto.

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

a) Ipotesi per rialzo falde tetto
mq 72 x h media 0,25 = mc 18,00
- U.1^ mc 18,00 x € 5,85 = € 105,30
- U.2^ mc 18,00 x € 14,03 = € 252,54

N.B. Importo lavori in forma sintetica per rifinitura interna
€ 408,24 x 20 % = € 81,65
mq 72,00 x € 81,85 =
€ 5.893,20 x 6% = € 353,60

Sommano € 711,44 x2v. = € 1.422,88

2) Diritti Segreteria € 155 +2 marche € 16,00 = € 187,00

3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 2.882,88

Stima delle U.I. al sub.19 e 29

- Sup.ragg. mq 77 x € 1.800 =		€ 138.600	
- Box, capienza auto n°2		€ 23.000	
	Sommano	€ 161.600	
A dedurre:			
- Esistenza comodato d'uso	-10 %		
- Esistenza comproprietà	0 %		
Sommano	-10 %	€ - 16.160	
- Costo per sanatoria, ved.stima arr.		€ - 2.900	
Stima netto piena propr.			€ 142.540
Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -20% pari arr.			€ - 21.340

LOTTO n° 26 - Valore base d'asta delle U.I. € 121.200

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

LOTTO 27 – abitaz. al mp.3521 sub.23 con soppalco + box al sub.36.

Difformità urbanistiche - edilizie

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il leggero rialzo del tetto, il cambio di destinazione degli ambienti in sottotetto da accessori ad abitativi come raffigurati nell'elab.grafico (**Doc.A/3-c**).

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria (L.R.n°20/2005 da access. a resid.)

a) Ipotesi per aumento volumetria
mq 14,28 x h media 2,60 = mc 37,13
- U.1^ mc 37,13 x € 5,85 = € 217,21
- U.2^ mc 37,13 x € 14,03 = € 520,94

N.B. Importo lavori in forma sintetica
per rifinitura interna
€ 408,24 x 40 % = € 163,30
mq 14,28 x arr.€ 163 =
€ 2.331,92 x 6% = € 139,92

Sommano € 878,08 x2v. = € 1.756,14

b) Ipotesi per rialzo falda tetto, oblazione fissa € 516,00

2) Diritti Segreteria € 155 +2 marche € 16,00 = € 187,00

3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 3.732,14

Stima delle U.I. al sub.23 e 36

- Sup.ragg. mq 57 x € 1.700 = € 96.900
- Box, capienza auto n°2 € 23.000

Sommano € 119.900

A dedurre:
- Esistenza-occupaz./locazione 0 %
- Esistenza comproprietà 0 %

Sommano 0 % € - 0
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 3.750

Stima netto piena propr. € 116.150

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -20% pari arr. € - 23.150

LOTTO n° 27 - Valore base d'asta delle U.I. € 93.000

N.B.1 Il suddetto importo è al netto costo formaz.abbaino per ottenerne il rapp.areante.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Condizioni particolari per i Lotti d'Asta 26 e 27 :

1) L'alienazione avviene nello stato di fatto, diritto e d'uso, nonché di occupazione da parte del promesso acquirente e come oggi si trovano le U.I.;
2) Ad ognuna delle suddette U.I. compete la quota ‰ sugli enti e parti comuni dell'edificio come per Legge ed in particolare quelli ai subb.1, 2, 4 e 8, BCNC;
3) Il valore attribuito ad ognuna delle U.I, non tiene conto della posizione debitoria pregressa nei confronti [redacted] ed al momento come all'ultimo rendiconto.

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Per la tipologia, accesso, consistenza, d'uso, di diritto ed occupazione delle 2 U.I. destinate esclusivamente ad abitazioni con gli attribuiti box pertinenziali, le ritengo indivisibili ed ovviamente da alienare unitamente al box **in blocco come esposto in "Lotto 26 e Lotto 27".**

12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Tutte le U.I. oggetto di esecuzione e per la piena propr. sono intestate a [redacted]

Alla data del soprall.10.04.18, il leg.rappr.di [redacted] e come già descritto nel precedente cap.11) mi ha relazionato sulla situazione in essere (Verb.n°2) e più precisamente:

- **Lotto 26 - Abitaz. mp.3521 sub.19 e box sub.29:** risulterebbero promessi in vendita nel 2009 a [redacted] per € 210.000+iva, anche a scomputo del suo vantato credito per lavori da questa effettuati nell'interesse [redacted].

  Contratto di comodato reg. a Bg il 08.06.10 al n° 3428 serie 3, forsanche a garanzia/supporto della suddetta promessa di vendita riguardante l'abitazione e box.

  Durata comodato 01.04.2010 /31.03.11. con rinnovo tacito di anno in anno (**Doc.G/12**).

  Di fatto le unità in parola risultano tutt'ora in uso alla Comodataria che tra l'altro risulta annoverata fra i condomini e che ha sempre provveduto al pagamento ratei spese cond.li.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- **Lotto 27 - Abitaz. mp.3521 sub.23 e box sub.36:** sono tutt'ora in propr. ed in uso a [redacted] la quale vi ha posizionato alcuni mobili ed arredi per meglio stimolare all'acquisto i potenziali acquirenti.

  Avvertenza: il mobilio è escluso dalla stima; va asportato a cura e spese [redacted]

13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.G/1 e G/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.G/4**).

15) Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

**

Documenti allegati alla relazione di stima:

Doc. G/0	ricerche di mercato.
Doc. G/1	elab.grafico d'inquadramento.
Doc. G/2	elab.grafico di consistenza e raffronto.
Doc. G/3	rilievo.
Doc. G/4	scatti fotografici.
Doc. G/5/a/b	documentazione catastale antecedente e successiva alle variazioni.
Doc. G/6	stralcio P.G.T. e relative N.T.A.
Doc. G/7/a/b	dichiar.23.08.18 di avvenuta esecuz. opere di urbanizz. con collaudo.
Doc. G/8	DIA 20.04.10 con elab. di progetto in stralcio.
Doc. G/9	certificato di agibilità 29.05.14 di tutte le abitazioni+box.
Doc. G/10	verbale di assemblea [redacted] con spese gestione e ratei.
Doc. G/11	verbale n.2 di sopralluogo 10.04.2018
Doc. G/12	contratto di comodato 08.06.10 tra [redacted]
Doc. G/13-a-b-c	ispezioni ipotecarie 02.03.18 e rapporto ipo-catastale dr.P.L.Offredi.
Doc. G/14	Stralci del reg.edil.Com.Capriate S.G. e del Testo Unico igiene.

Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U. (Arch. Osvaldo Monti)

OSVALDO MONTI ORDINE ARCHITETTI BERGAMO N° 355 ARCHITETTO

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

ARCHITETTI MONTI ASSOCIATI

TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. G.Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

"5^ / F" - RELAZIONE: propr. [redacted]
in Com.Verdello (Bg), via Papa Giovanni XXIII, 4

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Com.di Verdello ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- 02.03.18 visura partita catastale e planim.delle U.I. (**Doc.F/5**);
- 02.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.F/6**);
- 15.03.18 PEC al Com.Verdello per accesso atti e richiesta dichiar. Opere di Urbanizzazione;

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- 10.04.18 inizio operazioni in sito, previo accordo telefonico per rilievo ed accertamenti con stesa del verbale (**Doc.F/11**);
- 17.04.18 accesso al Com.Verdello per ricerca e visura pratiche edilizie;
- 07.09.18 ricezione PEC Com.Verdello attestante la completezza Opere di Urban. (**Doc. F/8-b**);
- ago/sett.18 stesa elab.grafici con calcoli slp con evidenziata la difformità catastale;
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 06.09.18 ispez.ipotecaria telematica limitata al mp.5579 sub.18(**Doc.F/12-c**);
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

L'Esecuz. riguarda l'abitazione e l'autorimessa -in seguito per brevità U.I. e/o box- in Verdello, via Papa Giovanni XXIII n.4 di propr. dell'**Esecutata** [redacted]

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

Trattasi di abitazione e box facenti parte del più ampio edificio elevato a 3-4 p.f.t. oltre al p.interrato, realizzato negli anni 2002-2004.

L'edificio e le U.I., come da visure catastali (**Doc.F/5**), sono individuati:

al Catasto Terreni, il sedime sul quale insiste l'intero edificio

- fg.9, mp.5579, ente urbano, aree 17.53;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: con fabbr. resid. ai mpp.303, strada comunale, 4380, 5552, 3130, 3966, parcheggio ai mpp.3965 e 3127, fosso con aldilà la via Papa Giovanni XXIII.

al Catasto Fabbricati, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

- fg.4,	mp.5579,	sub.18,	cat.A/2,	cl.2,	vani 4,	Rendita € 392,51
- fg.4,	mp.5579,	sub.57,	cat.C/6,	cl.2,	mq.22,	Rendita € 46,58
- fg.4,	mp.5579,	sub.4,	area urbana di mq.23 (aiuola in capo all'Esecutata)			

Intestate per la **piena proprietà a** [redacted]

Avvertenza: non procedo alla descrizione e stima del mp.5579 sub.4 in quanto trattasi di reliquato esterno alla recinzione delimitante il complesso e destinato per convenzione a percorso pedonale d'uso pubblico.

Coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'abitazione a p.1°,** a nord con U.I. di altra propr. al sub.17, ad est affaccio su giardino cond. al sub.1, a sud con il vano scala cond. al sub.1, ad ovest affaccio su vialetto d'ingresso del cond.nio e giardino esclusivo al sub.9;
- **per l'autorimessa a p.Int.**, a nord/est con terrapieno, a sud con corsello cond. al sub.1, e ad ovest col box al sub.56;

2) ***ad una sommaria descrizione del bene.***

Anche con rifer. agli elab.grafici ed alle fotogr. (rispett. **Doc.F/1, 2 4**).

Situazione urbanistica.

Il sedime ed il fabbricato sono individuati nel vigente P.G.T. in "ambiti da riqualificare" regolamentato dall'art.11 delle N.T.A..

Trattasi di zona di espansione residenziale nell'immediata periferia sud del centro abitato e prospettante sulla strada prov.Bergamo Treviglio denom.Papa Giovanni XXIII.

Il Piano Attuativo "Il Mulino"

Con Convenzione 14.06.2002 a rep.28405/15318 not.Mannarella è stata assentita la

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

demolizione del preesistente edificio -appunto mulino- per poi edificare il nuovo edificio prevedente in particolare l'impegno dei lottizzanti a realizzare delle opere di urbanizzazione, che sono state poi realizzate e collaudate ed in ultimo con presa d'atto della Giunta Com. con Delib.n°94 del 31.10.2007 (**Doc.F/8-b**).

Caratteristiche costruttive dell'edificio in lato est.

L'edificio è interamente a destinato a residenza e realizzato negli anni 2002-2004 su iniziativa della [redacted] e poi fusasi nel 2008 con [redacted]

Si presenta a mò di "cascina" per tipiche logge con caratteristiche e tipologie dell'epoca quali:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls e pilastri isolati;
- ai piani superiori con intelaiatura in c.a. con pamponamenti perimetrali in laterizio e pilastri in c.a. isolati interni;
- orizzontamenti in lastre predalles per il p.interr. ed in latero-cemento a tutti piani;
- tetto a tegole su struttura comunque rifinito con canali e pluviali;
- facciate al civile tinteggiate con piccole logge sulla corte interna in lato ovest sostenute da pilastri a tutt'altezza in mattoni paramano; aggetti di balconi in c.a. interessanti i restanti fronti con parapetti di protezione in acciaio verniciato;
- vialetto d'ingresso del condominio richiuso su strada da cancelletto con a lato la pulsantiera campanelli e su 2 lati da muriccio in cls + paletto e rete a delimitazione dei giardini esclusivi; presenta pavimento in similcotto fugato con inserito ampio grigliato areazione corsello box;
- vano scala cond.le diramantesi dall'interr. sino al 2°p. con ampio atrio d'ingresso e pianerottoli ai piani con pavimento in ceramica, rampe scale in c.a. rivestite in granito e protette da barriera in acciaio verniciato, ascensore idraulico portata 6 persone con porte telescopiche; porta d'ingr.a p.t. ed infissi di finestra ai piani in alluminio verniciato con specch. a vetro forsanche stratificato, pareti e soffitto rovescio rampe al civile tinteggiato;
- aperture di finestra e porte-finestra con infissi in pino di Svezia lucidato con specchiature a

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

vetrocamera, protette da gelosie esterne a battente in pino di Svezia lucidato (griglie);

- area scoperta pertinenziale all'edificio in uso alle U.I. p.t. tenuta a giardino con modeste piantumazioni e siepi ad eccezione delle aree in lato est e sud che risultano di uso cond.le;
- corsello di accesso ai box con pavimento in cls rifinito al quarzo delimitato da pareti in parte a cls rovescio cassero e soffitto a lastre predalles;
- rampa di risalita in superf.con pavimento in cls a lisca di pesce delimitato da murature in cls in parte intonacate a crespone ed in sommità cancello ad 1 battente motorizzato;

Tipologia e caratteristiche delle U.I. in esame:

Abitazione al 1°p.di vani 3 + servizi, avente una superf.lorda di ca mq 60 con balcone / loggia di ca mq 9 e balcone in lato opposto di ca mq 14; **Superf. virtuale di calcolo di mq 67.**

Ha come pertinenza ampio box a p.interr. della superf. ca mq 25 per il ricovero di 2 autovetture affiancate.

L'abitazione: presenta rifiniture di tipo medio corrente con portoncino d'ingresso blindato, pareti e soffitti intonacati al civile tinteggiati, pavimento di tutti i locali con piastrelle di ceramica; porte interne in legno tamburato mogano lucidato; bagno con pavimento e rivestimento h 2,20 in ceramica e con installati i consueti sanitari e piatto doccia con tenda.

Impianto elettrico sotto traccia che appare a norma, completo di quadretto e salvavita; impianto di riscaldamento con caldaietta a gas all'esterno su balcone con elementi radianti in alluminio; citofono al cancellino d'ingresso ed apparecchio nell'abitazione.

Box a p.interr.: con pavimento in cls rifinito al quarzo, delimitato su un lato da muri in prisme faccia a vista e gli altri 2 lati in cls rovescio cassero, soffitto a rovescio lastre predalles e porta di accesso in lamiera zincata di tipo basculante.

Stato di conservazione

A livello generale e particolare si rileva un buono stato di conservazione esterna dell'edificio ed interna delle U.I., ovviamente correlato all'epoca di costruzione.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d730896826 94f8a9a

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

Il fabbricato in cui sono ricavate le U.I. è stato costruito nel 2002-2004.

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Dagli accertamenti effettuati presso l'Uff.Tecnico del Com.di Verdello per l'immobile in specie (denom. [redacted] risultano depositati i seguenti provv. autorizz. (**Doc.F/8-a**):

- Conc.Edil.n°2262/2002 del 05.11.2002;
- Perm.Costr. n°2299/2003 del 22.12.03 in var.alla predetta C.E.;
- DIA in var. alle predette autorizz. del 21.06.04 a prot.4782.

Agibilità

È stata depositata la richiesta in data 21.07.04 a prot.5590 a sensi del DPR.380/2001 con le relative Certificazioni ed a seguire il rilascio del Certif. di Agibilità 24.07.2004 per tutte le U.I. ricavate nell'edificio (mp.5579 subb.1 usque 60) (**Doc.F/9**).

Conformità edilizia

Dal raffronto tra l'autorizzato (**Doc.F/8-a**) e l'esistente (**Doc.F/2**) emerge ai fini edilizi il solo irrilevante ampliamento nella suddivisione della loggia-balcone in lato ovest e del balcone in lato est ed a scapito della contigua U.I. al sub.19 come raffigurato nell'elab.grafico.

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

Non è necessario trattandosi di sedime edificato.

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed***

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Le U.I. in parola sono correttamente identificate al catasto fabbricati, sez.CU, come segue:

- fg.4, mp.5579, sub.18, cat.A/2, cl.2, vani 4, Rendita € 392,51

- fg.4, mp.5579, sub.57, cat.C/6, cl.2, mq.22, Rendita € 46,58

- fg.4, mp.5579, sub.4, area urbana di mq.23 (aiuola)

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Doc.F/5**) e l'esistente (**Doc.F/2**) ho riscontrato le seguenti difformità:

per l'abitazione a p.1° al sub.18:

a) la porz. di balcone dell'U.I. al sub.19 in lato est è di fatto in uso all'U.I. al sub.18 in esame (ved.rif. "A" – **Doc.F/2**);

b) la porz. di balcone-loggia dell'U.I. al sub.18 in lato ovest è di fatto in uso all'U.I. al sub.19 (ved.rif. "B" – **Doc.F/2**);

Le difformità di cui ai punti a) e b), non possono essere regolarizzate, in quanto coinvolgono il proprietario dell'U.I. al sub19; la regolarizzazione/rettifica catastale e notarile competerà pertanto all'assegnatario d'asta i cui presumibili costi già detratti dalla stima.

7-8) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

La situazione indicata sia dal rapporto notarile 07.09.17 del not.E.Siracusano -agli atti della Procedura-, alle qui unite Visure Ipotecarie alla data 06.09.18 (**Doc.F/12-c**) ed il rapporto ipo-catastale del dr.Offredi qui allegato in stralcio (**Doc.F/12-a-b**) che in particolare a pag.12, 13, 14 e 15 indicano le formalità pregiudizievoli e dalle quali sono estrapolabili quelle relative

alle U.I. al mp.5579 subb.18 e 57 ricavate nell'edificio in Verdello via Papa Giovanni XXIII

e che richiamo, anche per evitare una superflua ripetizione e le quali ne

attestano la piena proprietà in capo a [redacted]

Spese Condominiali

È affidata allo studio [redacted] quale, su mia richiesta mi ha fatto avere il rendiconto del Cond. [redacted] (**Doc.F/10**) dal quale risultano per ognuna delle U.I. –abitazione e box- un saldo di fine esercizio di modesto valore e che richiamo anche per evitarne una superflua ripetizione.

9) ***Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.***

<u>Criteri di Stima</u>

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.F/1-2**) ed alle fotografie (**Doc.F/4**).

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di U.I. simili nel territorio di Verdello.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che il bene possiede, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona in cui è ubicato.

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare, la zona immediatamente contigua al centro storico di Verdello, il mediocre isolamento in "classe D" citato nel contratto di locazione e l'inquinamento acustico dato dalla contigua strada Prov. – via Papa Giovanni XXIII;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

fattori positivi: la contigua viabilità primaria e secondaria, la presenza di parcheggi pubblici, la vicinanza alle attività terziarie-commerciali, il buono stato conservativo perché di recente ultimazione, la dotazione del box pertinenziale.

Da informative c/o colleghi e agenzie, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. simili in Com.Verdello (**Doc.F/0**) si deduce:

- Abitazione con rifiniture di tipo medio corrente: **€ 900-1.200/mq.**

- ai box per il parcamento di 1 sola autovettura **€ 12-15.000/cad.**

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi l'ulteriore deprezzamento per l'attuale stasi del mercato.

LOTTO 25 – abitaz. 1°p. al mp.5579 al sub.18 e box sub.57.

- Sup.ragg. mq 67 x € 1.250 =	€ 83.750	
- Box, capienza auto n°2 media cilindr.	€ 20.000	
Sommano	€ 103.750	
A dedurre:		
- Locazione con Scad.14.05.2021, 15% pari	€ -15.250	
- Costi del 50% per regolarizzare le dividenti dei 2 balconi; presunti	€ - 1.500	
Stima della propr.in capo all'Esecutato		€ 87.000
Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr.		€ - 13.000
LOTTO n° 25 - Valore base d'asta delle U.I.		**€ 74.000**

Condizioni particolari:

1) L'alienazione avviene nello stato di fatto, diritto, d'uso, locazione abitazione e come oggi si trovano le U.I. (abitazione e box);
2) Alle suddette U.I. compete la quota ‰ sugli enti e parti comuni dell'edificio come per Legge ed in particolare quello al sub.1, BCNC;
3) Il valore attribuito ad ognuna delle U.I. non tiene conto della posizione debitoria pregressa nei confronti [redacted] ed al momento come all'ultimo rendiconto.

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Le U.I., per tipologia, consistenza, accesso, stato d'uso e diritto ed occup./locaz. l'abitazione

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

la ritengo indivisibili ed da alienare con il proprio box **in blocco come "Lotto 25".**

12) ***All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.***

Alla data del soprall.10.04.18 (**Doc.F/11**), il leg.rappr.di [redacted] mi ha relazionato che l'abitazione al mp.5579/18 ed il box al sub.57 risultano locate ed al riguardo ha prodotto il contratto di locazione quale:

Doc.F/13 **Per abitaz.+box**, locato a [redacted], contr.11.05.17 reg.a Bg il 17.05.17 al n°2224/serie 3T.

Decorr.15.05.17, scadenza 14.05.21, canone € 5.640/anno indicizzato.

13) ***All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.***

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

14) ***All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.***

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.F/1 e F/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.F/4**).

15) ***Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.***

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) ***Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

*

Documenti allegati alla relazione di stima:

Doc. F/0 ricerche di mercato.

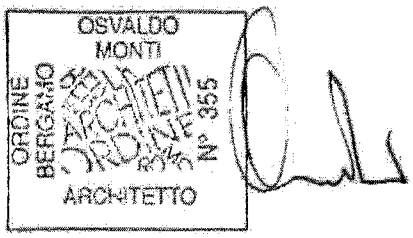
Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Doc. F/1 elab.grafico d'inquadramento.
Doc. F/2 elab.grafico di consistenza e raffronto.
Doc. F/3 rilievo.
Doc. F/4 scatti fotografici.
Doc. F/5 documentazione catastale.
Doc. F/6 stralcio P.G.T. e relative N.T.A.
Doc. F/7 collaudo opere urban. P.A. [redacted] e delib[redacted] acquisiz.area.
Doc. F/8 3^ autorizz. con DIA 21.06.04.
Doc. F/9 certificato di agibilità 24.07.04.
Doc. F/10 rendiconto gestione cond.le.
Doc. F/11 verbale n.4 di sopralluogo 10.04.2018.
Doc. F/12-a-b-c ispezioni ipotecarie e rapporto ipo-catastale dr. Offredi.
Doc. F/13 contratto di locazione.

*

Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U.
(Arch. Osvaldo Monti)



Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

ARCHITETTI MONTI ASSOCIATI

TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. G.Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

"5^ / H" - RELAZIONE: propr. [redacted]
Appezz. terreno edif. in Com.Capriate San Gervasio (Bg), via Degli Orefici

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Com.di Capriate S.G. ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- 02.03.18 visura partita catastale e mappa (**Doc.H/2**);
- 08.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.H/3-b**);
- 20.03.18 PEC al Comune per accesso atti e richiesta dichiar./collaudo Opere di Urban.;

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- 10.04.18 inizio operazioni in sito per rilievo ed accertamenti con stesa del verbale;
- 10.04.18 accesso in Com.di Capriate S.G. per ricerca e visura progetto Opere di Urbanizz.;
- 17.04.18 accesso in Comune per confronto sulle residue possibilità edificatorie;
- 27.06.18 accesso in Com.di Capriate S.G. per esame progetto opere di urbanizz. P.L.6;
- 28.08.18 ricez. PEC del Comune attestante il collaudo Opere di Urbanizz. (**Doc.H/7-a-b**);
- 06.09.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.H/10-c**);
- ago/sett.18 stesa elab.grafici con calcoli residuo volume edificabile;
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

L'Esecuz. riguarda il terreno edificabile in Capriate San Gervasio, via Degli Orefici di propr.

dell'**Esecutata** [redacted]

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

Appezz. di terreno come da visure catastali (**Doc.H/2**) -per brevità "Lotto 2"-, così individuato:

al Catasto Terreni

- fg.9,	mp.3516,	Semin. Arbor.,	aree 17.50	R.D. € 12,65 – R.A. € 13,11;
- fg.9,	mp.3517,	Semin. Arbor.,	aree 01.30	R.D. € 0,94 – R.A. € 0,97;

In seguito per brevità "Lotto 2, PL6"

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: fabbr. resid. al mp.3521, parch.pubblico ai mpp.3032 e 3030, fabbr. resid. ai mpp.1152, 2106, 1151 e 1150.

Risulta intestato per la piena proprietà a [redacted]

2) ***ad una sommaria descrizione del bene.***

Anche con rifer. agli elab.grafici ed alle fotogr. (rispett. **Doc.H/1 e H/8**).

Situazione urbanistica.

Il "Lotto 2, PL6" ricade nel vigente P.G.T. in "zona B2- ambiti edificati consolidati a prevalente destin. residenziale di complet. ad edific.intensiva" regolamentata dall'art.19 delle N.T.A. e che a sua volta richiama gli artt.4, 5 e 6 per i parametri edilizi (**Doc.H/3-b**).

È ubicato nella nuova zona di espansione residenziale posto nell'estremità nord del territorio Comunale e prossimo alla Str. Prov.170 denominata "Rivierasca / via Papa Giovanni XXIII", dalla quale si dirama la via Orefici e sulla quale il "Lotto 2" vi prospetta con il fronte est.

Il P.L.6 - Piano di Lott. Denominato di via Orefici.

Il "Lotto 2 PL6" fa parte del progetto di urbanizz. denominato "P.L.6" prevedente una nuova edificazione di mc 6.500, così come indicato e regolamentato da "Convenzione Urbanistica" di cui al rogito 23.11.06. a rep.115612 not.Vacirca (**Doc.H/9**).

Fra le opere di urbanizzazione è previsto l'allargamento dell'omonima strada Com.le -poi chiamata anch'essa via Orefici- nonché l'esecuzione dell'ampio parcheggio ai mpp.3030 e 3032 interposto tra la predetta via ed il Lotto; opere queste assentite con P.d.C. n°7/2007 del 15.03.2007 rilasciato ai Lottizzanti e poi volturato in data 17.07.07 a [redacted]

Dopo l'esecuzione, le opere di urbanizz. sono state collaudate in data 29.03.2011 ed acquisite dal Comune con Determina n°8 del 12.05.11 (**Doc.H/7-a-b**).

Inquadramento.

L'accesso al "Lotto 2 PL6" avviene dalla via Orefici: quello carrale nella sua angolata S/E (esiste già un ampio cancello da cantiere) e quello pedonale avviene dall'esistente vialetto che

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

corre lungo il suo confine nord ed in uso comune con l'edificio insistente sul "Lotto 1 PL6" al mp.3521, ivi compresa la pensilina posta sul confine est -in fregio al parcheggio- ed individuati con il mp.3521 sub.1 e come all'elab.planim.29.04.10 a prot. BG0134390 (**Doc.H/9**).

Residue capacità edificatorie

Al riguardo ho effettuato specifiche verifiche alle pratiche edilizie depositate in Comune di Capriate S.G. riguardante il nuovo fabbr. realizzato sul "Lotto 1 PL6" -sempre di iniziativa [redacted]- ed in particolare l'autorizz. con DIA 20.04.10 a prot. 5709 in variante alle precedenti.

Dai conteggi plano-volum. ivi compiegati (**Doc.H/4 e H/6**) emerge che sul "Lotto 2 PL6" in esame vi è una residua capacità edificatoria di mc 2.782,70 mentre le verifiche effettuate dal Resp. del Settore indicano una residua capacità di mc 2.819,39 (**Doc.H/5**).

A quanto sopra ed allo stato sussiste una residua capac. edific. di mediam. mc 2.800.

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Trattasi di terreno inedificato, salvo le esistenti recinzioni delimitanti il sedime.

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

Ho richiesto ed ottenuto il C.D.U. 10.07.18, qui allegato in originale (**Doc.H/3-a**).

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi***

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

L'area di cui al "Lotto 2 PL6" è identificata al catasto terreni come segue:

- fg.9, mp.3516, Semin. Arbor., aree 17.50 R.D. € 12,65 – R.A. € 13,11;

- fg.9, mp.3517, Semin. Arbor., aree 01.30 R.D. € 0,94 – R.A. € 0,97;

Dal raffronto tra le visure / mappa catastale (**Doc.H/2**) e lo stato dei luoghi (**Doc.H/1**) non ho riscontrato visivamente difformità.

Si presenta pressochè pianeggiante e coperta da sterpaglie.

Come si evince dalle qui unite fotografie (**Doc.H/8**), l'area in esame è perimetrata su tutti i lati da recinzioni, anche di cantiere e sul suo sedime vi è la presenza di inerti e legname, per non dire scarti di lavorazione residuati dall'edificazione sul "Lotto 1 PL6".

L'alienazione avverrà nelle stato di fatto, salvo che [redacted] ne abbia l'interesse a rimuoverli a breve e comunque in data antecedente all'aggiudicazione asta.

7-8) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

La situazione indicata sia dal rapporto notarile 07.09.17 del not.E.Siracusano -agli atti della Procedura- alle qui unite Visure Ipotecarie alla data 03.09.18 (**Doc.H/10-c**) e soprattutto dal contenuto **del rapporto del dr.Offredi qui compiegato in stralcio -che richiamo anche per**

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

evitare una superflua ripetizione- e che ho evidenziato in rosso per una più facile individuazione (Doc.H/10-a-b) che, a titolo indicativo e non esaustivo, relativo allo

appezz.terreno "Lotto 1 PL6" in Capriate S. G. ai mpp.3516 e 3517, via degli Orefici

risulta di **piena proprietà di** [redacted]

ad essa pervenuto, con il "Lotto 1 PL6" per acquisto dai sigg.[redacted] con rogito 16.02.2007 a rep.116840 not.Vacirca (**Fasc.H-14**).

Spese condominiali

Per il diritto di transito sul percorso pedonale comune al mp.3521 sub.1, il "Lotto 2 PL6" correttamente, anche se non lo sta usando, dovrebbe comunque contribuire nelle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

[redacted] **nulla ha segnalato.**

9) ***Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.***

Per la stima, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato per compravendita di aree simili con capacità edificatoria residenziale.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che l'area dovrebbe possedere, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona nella quale ricade.

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare, la zona periferica rispetto al centro abitato anche se attorniato su tutti i lati da ville e piccole palazzine.

fattori positivi: l'individuazione in "zona di completamento" con immediata edificazione che è appetibile per un medio imprenditore, l'esistenza delle opere di urban. e parcheggi, la vicinanza alla primaria viabilità della Str.Prov.Rivierasca ed il casello autostr. A4 della Mi-Bg.

Dalle ricerche di mercato si può dedurre che non vi è stata alcuna variazione di prezzo fra il 2003-2004-2005 mentre si è avuta una leggera lievitazione dei prezzi tra il 2006 ed il 2009

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

nella misura del 4% ed una lenta decrescita dal 2009, per poi stabilizzarsi negli anni successivi; attualmente si percepisce una lenta ripresa.

Dalla disamina dei prezziari qui compiegati in stralcio (**Doc.H/0**) tratti da Osservatorio Imm.re, Case & terreni / Valore Casa e Fimaa nonchè da scambi di considerazioni con colleghi e agenzie immob.ri si può dedurre che i prezzi di mercato "a nuovo" siano i seguenti:

- Abitazioni nuove con rifiniture di tipo medio-corrente: **€ 1.500-1.800/mq.**

- ai box per il parcamento di 1 sola autovettura **€ 13-15.000/cad.**

Per un'area edificabile è consuetudine per gli operatori di attribuire alla stessa una quota del 15-20% rispetto al prezzo ottenibile dalla vendita del realizzato e variazione questa riferibile alla localizzazione dell'area e dall'importanza sull'edificabile.

Per quanto mi compete, all'area in esame e tenendo conto della localizzazione e della sua residua capacità edificatoria, ritengo equo applicare l'aliquota del 15% e pertanto

Mediam. € 1.650/mq. x 15% = € 247,50 arr. a € 250,00/mq. di slp

LOTTO 28

a) S.l.p. resid.
mc 2.800 : h. 3,00 +5% (comp.energ. muri perim.)= arr.mq 980
mq 980 x € 250/mq = € 245.000

b) S.l.p. box a p.interrr.
mq 980 : 2 piani = mq 490
mq 490 -1/3 per scale e corsello = ca mq 327
mq 327 : sup. box mq 17 = arr.n° 20 box =
n°20 box x € 14.000/cad = € 280.000 x 15% = arr. € 40.000

c) Recinzioni, vialetto d'ingr. e 50% pensilina esistente;
a stima € 20.000

Stima propr. in capo all'Esecutato € 305.000
Deprezz. per stasi del mercato ed
agevolare vendita -20% pari arr. € - 45.000

LOTTO n° 28 - Valore base d'asta del "Lotto 2 PL6" € 260.000

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d114ba63d730089b82694f8a9a

Per tipologia, accesso e consistenza, l'appezz. di cui al "Lotto 2 PL6" lo ritengo indivisibile e suggerisco di alienarlo **in blocco come "Lotto 28".**

12) ***All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.***

Alla data del soprall. era presente l'Esecutato il quale ha dichiarato che è in piena proprietà e disponibilità dell'Esecutata [redacted]

13) ***All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.***

Il terreno in parola non risulta oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

14) ***All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.***

Al riguardo richiamo l'elaborato grafico (**Doc.H/1**) e gli scatti fotografici (**Doc.H/8**).

15) ***Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.***

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) ***Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

*

Documenti allegati alla relazione di stima:

Doc. H/0	ricerche di mercato.
Doc. H/1	elab.grafico d'inquadramento.
Doc. H/2	documentazione catastale.
Doc. H/3/a	CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica.
Doc. H/3/b	stralcio P.G.T. e relative N.T.A..

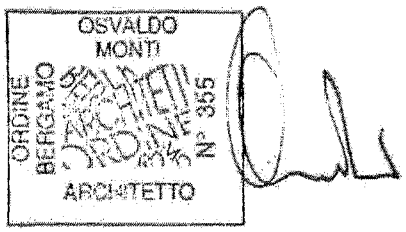
Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Doc. H/4	stralcio tav.3/6 del P.L. n.6.
Doc. H/5	residua volum. indicata nella D.I.A. 20.04.2010 e parere Resp. Uff. Tecnico.
Doc. H/6	stralcio tav.1 del 20.04.2010 alla D.I.A. 86/2007 indicante il Lotto 1 e Lotto 2.
Doc. H/7/a/b	collaudo opere di urb. e presa d'atto della P.A..
Doc. H/8	scatti fotografici.
Doc. H/9	copia del rogito 23.11.06 di conv. urb.
Doc. H/10/a/b/c	rapporto ipo-catast. dr.Offredi ed ispezioni ipotecarie.
Doc. H/11	elab. plan. catastale e elenco subb. mp.3521.

*

Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U.
(Arch. Osvaldo Monti)



Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. G.Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

1^ RELAZIONE: propr.sig. [redacted] (piena propr.)

in Com. Treviolo (Bg), via Niccolò Paganini, l'abitaz.al n.17 ed il box al n.23

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Com.di Treviolo ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

- febbr.18 mail al notaio Vacirca per acquisire il rogito 10.06.13, sua disamina atte a ricercare le provenienze, le convenzioni ed estremi autorizz. edil. a costruire;
- 02.03.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.12/b**) e loro disamina;

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- 02.03.18 visure partita catastale e planim.U.I. e loro disamina (**Doc.5**);
- 02.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.6**);
- 16.04.18 inizio operazioni in sito e previo accordo telefonico per rilievo ed accertamenti con stesa del verbale (**Doc.11**);
- stesa elab.grafici d'inquadramento e di dettaglio (**Doc.1 e 2**) ed in seguito man mano aggiornati con individuazione delle difformità;
- 07.06.18 PEC al Com.Treviolo per accesso atti e richiesta dichiar.Opere di Urbanizzazione;
- giu-lug 18 collaborazione al dr.Offredi nella stesa del rapporto ipo-catastale;
- lug-ago 18 più accessi all'Uff.Tec.Com.Treviolo per ricerca e visura pratiche edilizie;
- 04.09.18 accesso in Com.Treviolo per contradditorio per la mancata esecuzione dello standard qualitativo relativo alle opere di via Delle Gazze;
- 06.09.18 ricezione dichiarazione [redacted] attestante la mancata esecuzione dello standard qualitativo stimato in compl.€ 433.000+iva 10% = € 476.300 (**Doc.7**);
- più mail da e per lo studio [redacted] per acquisire l'ultimo verb.d'assemblea del [redacted] ed il relativo prospetto anagrafico singole U.I. (**Doc.10**);
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

L'Esecuz. riguarda l'abitazione e l'autorimessa c.d. box -in seguito per brevità U.I.-

in Treviolo via Niccolò Paganini n.17/23 di propr. dell'Esecutato sig. [redacted].

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b826944f8a9a

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

Trattasi di abitazione e box facenti parte del più ampio complesso edilizio costituito da n.5 distinti edifici, elevati a 3 p.f.t. oltre al p.interrato, realizzato negli anni 2010-2012.

L'edificio e le U.I., come da visure catastali (**Doc.5**), sono individuati:

al Catasto Terreni, il sedime sul quale insiste l'intero edificio

- fg.9, mp.3412, ente urbano, aree 28.20;

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: via arch. G.Broglio, via N.Paganini al mp.3413, mp.256, mp.816, via C.A.dalla Chiesa al mp.1977 e mp.1976.

al Catasto Fabbricati, sezione Curnasco, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

- fg.3, mp.3412, sub.30, cat.A/2, cl.2, vani 6.5, Rendita € 570,68
- fg.3, mp.3412, sub.60, cat.C/6, cl.2, mq.35, Rendita € 74,11

Coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'abitazione al 2° p.,** a nord, est ed ovest affaccio su giardino di altra propr., a sud con U.I. di altra propr. al sub.29 e vano scala cond. al sub.6;
- **per l'autorimessa a p.int.**, a nord, est e sud con U.I. di altra propr. rispettivamente ai subb.59, 37 e 61, ad ovest con il corsello cond. al sub.1.

2) ***ad una sommaria descrizione del bene.***

Anche con rifer. agli elab.grafici ed alle fotogr. (rispett. **Doc.1, 2, 3 e 4/a, b**).

Situazione urbanistica.

Il sedime ed i fabbricati ricadono nel vigente P.G.T. in "A.T.R.15 - perimetro degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano" regolamentato dall'art.26 b. delle N.T.A..

Trattasi di zona di nuova espansione residenziale nell'estremità N/E del centro abitato e

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

prossima a quella dell'abitato di Curnasco e raggiungibile comodamente dalla viabilità primaria contigua data dalla via Della Chiesa e dalla via Broglio.

Il P.I.I. denominato "via Della Chiesa".

Il sedime sul quale sorgono i 5 edifici in esame fanno parte del predetto piano prevedente tra l'altro l'esecuzione sia delle opere di urbanizzazione attornianti il complesso quali la nuova via Paganini e gli adiacenti parcheggi, l'allargamento della via Della Chiesa, le aree/aiuole a verde ed il tutto attornianti il complesso in parola, nonché, come standard qualitativo il prolungamento della via Delle Gazze per il tratto A-B in planim. (**Doc.13**).

Le opere di urbanizzazione risulterebbero interamente completate alla data 27.06.12, da collaudare e nulla è stato eseguito per il prolungamento della via Delle Gazze.

Con dichiarazione 06.09.18 del Com.Treviolo (**Doc.7**) la P.A. evidenzia che [redacted] non ha provveduto a realizzare il prolungamento della via delle Gazze all'epoca stimato in compl. di € 433.000+iva e tra l'altro con adempimento garantito da Fideiussione Assicurativa che a dire della P.A. risulterebbe di difficile escussione (contrasti tra Direzione ed Agenzia).

Avvertenza: nel denegato caso di infruttuosità, la P.A. potrebbe rivalersi nei confronti di tutti i propr.delle U.I. ricavate nel complesso e fra essi anche le U.I. [redacted] Al riguardo e prudenzialmente ho ritenuto opportuno stimare la corrispondente quota ‰ che competerebbe alla propr. [redacted] in € 19.314 (**Doc.13**).

Inquadramento del complesso.

Vasto appezzamento di terreno all'attuale mp.3412 di are 28,20 sul quale vi insistono 5 distinti fabbricati (A,B,C,D,E) ed in sottosuolo agli stessi vi è ricavato il blocco box di pertinenza.

I fabbr.A e C si presentano come villette a pianta pressochè quadrata a 2-3 p.f.t. ed il fabbr.E, un po' più ampio, a forma rettangolare; i fabbr.B e D sono a pianta pressochè rettangolare ed elevati a 2-3 p.f.t..

Le aree scoperte attornianti i 5 edifici sono tenute a prato-cortile esclusivo di pertinenza alle U.I. del p.t. ed intervallate da vialetti cond.li per l'accesso pedonale agli edifici stessi e sui quali vi prospettano i cancelletti esclusivi delle U.I. a p.t. nonchè le porte d'ingresso dei vani

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

scala dei fabbr. D ed E che si diramano dal p.interr. sino al 1°p.; i vani scala dei Fabbr.A, B e C con i relativi vialetti prospettano direttamente su via Paganini.

Tutte le aperture dei box a p.interr. prospettano su ampio e lungo corsello al sub.1 –parte comune non censibile- alla cui estremità nord e sud si diramano le rampe di risalita che sfociano su via Paganini ed ovviamente protette da cancelli motorizzati.

Aspetto architettonico ed edilizio dei 5 fabbricati,.

Si presentano come palazzine e come ai 28 scatti fotogr. (**Doc.4-a**).

Sono interamente destinati a residenza e come già detto realizzati negli anni 2010-12 con aspetto architettonico, rifiniture e tipologie dell'epoca quali:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls e pilastri isolati ed ai piani superiori con muratura, forsanche con pilastri perimetrali ed isolati e tamponamenti;
- orizzontamenti in lastre predalles a p.interrato ed in latero-cemento ai piani superiori;
- tetto a tegole su struttura in legno corredato da gronde e dai necessari canali e pluviali;
- facciate intonacate al civile e per i fabbricati D ed E con corpi sporgenti dei vani scala sul cortile interno degli edifici; le facciate sono alternate da aggetti di balconi su tutti fronti e da terrazzi in parte scoperti al 2°p.;
- aggetti di balcone in c.a. con barriera protettiva in parte in muratura ed in parte con intelaiatura in acciaio ad ampie specchiature in cristallo e tutti perfettamente rifiniti con pavimenti in monocottura; lo stesso dicasi per gli ampi terrazzi al 2°p. dei Fabbr. D ed E;
- aperture di finestra e porte-finestra con infissi in pino di Svezia lucidato con specchiature a vetrocamera ed all'esterno scuri a battente ciechi verniciati;
- ampie vetrate d'ingresso e finestre dei vani scala in alluminio con specch. vetro-camera;
- vani scala con gradini e pianerottoli in c.a. e rivestiti in granito e che avvolgono nella parte centrale il vano corsa ascensore che diparte dal p.interr.e risale sino al 1°; hanno pareti e rovescio rampe al civile tinteggiato. Ascensore di tipo idraulico con porte di piano e cabina

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

telescopiche;

- portoncino di 1° ingr. abitazioni di tipo blindato con pannellature in legno lucidato;
- aree scoperte in parte a giardino ed in parte a cortile in uso esclusivo delle U.I. al p.t. ed alternate dai vialetti pedonali d'ingresso e disimpegno a tutti i fabbricati;
- corsello box a p.interr. delimitato perimetralmente in parte da pareti in cls a rovescio cassero e prevalentemente dalle porte basculanti dei box; soffitto a rovescio lastre predalles intervallate da grigliati per areazione e con sotteso impianto elettrico d'illuminazione;
- rampe di risalita in superf. con pavimento in cls a lisca di pesce delimitate da murature in cls a rovescio cassero ed aperture con cancello in acciaio a 2 battenti motorizzato;
- perimetrazione dell'intero complesso con muriccio in cls sormontato da barriere in acciaio prevalentemente mascherato da siepi ornamentali.

  Sul fronte di via Paganini vi sono inseriti gli ingressi ai vialetti di accesso ai 3 fabbricati ivi prospettanti nonché i vialetti di accesso ai 2 fabbricati retrostanti protetti da cancelletto; sono costituiti da manufatti in muratura incorporante le cassette posta e la pulsantiera videocitofono ed il tutto protetto da pensilina in lastra di cristallo.
- recinzioni tra i giardini esclusivi sono costituiti in parte da paletti e rete metallica ed in parte da paletti che sottendono dei fili d'acciaio orizzontali.

Gli impianti e gli isolamenti adottati nel complesso.

Sono di nuova ed attuale tecnologia, come alle qui unite fotografie (**Doc.4-a**) e come realizzate, fanno si che le U.I. sono mediamente in "classe energetica B" e più precisamente:

- pannelli solari per produz. acqua calda centralizzata installati sulla falda S/O fabbricato B con serbatoio di accumulo installato a p.interr. e rete di distribuzione ai 5 fabbricati;
- quadri elettrici cond.li e misur.corrente delle U.I. installati nel locale a p.interr. fabbr.B;
- impianto elettrico installato all'interno di ogni abitazione, in parte anche con domotica, con relativo quadro all'interno di ogni abitazione e che nel suo insieme appare a norma;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- imp.riscald. steso sotto pavimento e di tipo centralizzato con caldaia a condensazione Lamborghini "Caroclima" e relativo quadro elettrico di pertinenza con comandi elettronici;
- impianto video-citofono con pulsantiera-telecamera installata sia all'ingresso su via Paganini quanto all'ingresso vano scala e correlato apparecchio + monitor installato all'interno di ogni singola U.I.;
- cassette posta in acciaio per ogni U.I. inserite nella pensilina d'ingresso e per il fabbricato B a lato ingresso vano scala;

Tipologia e caratteristiche delle U.I. in esame.

Verranno indicate con la stima delle stesse e raggruppate nell'unico Lotto d'Asta.

Stato di conservazione

A livello generale si rileva un perfetto stato di conservazione dell'edificio e delle U.I. in esame perché ultimate e rese agibili nel giugno 2012.

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

I fabbricati in esame sono stati realizzati nel 2010-12.

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

I fabbricati sono stati realizzati con D.I.A. n°141 del 15.12.09 e succ. varianti di cui alla D.I.A. n°99 del 29.11.11 ed in ultimo la D.I.A. n°20 del 29.03.12 e di quest'ultima vedasi la presa d'atto e lo stralcio degli elab.grafici qui uniti in stralcio (**Doc.8**).

Dal raffronto tra gli elab.compiegati alla D.I.A. n°20/2012 rispetto all'esistente, risulta:

- aspetto planimetrico: non ve ne sono degne di nota ad eccezione di una plafonatura in zona ingresso che dà luogo al soprastante spazio soppalcato nel quale vi è riposta un armadiatura

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b826694f8a9a

e che maldestramente –tramite armadiatura a gradoni- ne consente l'accesso e l'utilizzo saltuario, così come tra l'altro si evince dalla foto n.22; vi sono altresì posizionati dei componenti d'arredo che potrebbero apparire opere murarie.

- aspetto altimetrico: si è riscontrato un leggero rialzo all'imposta del tetto di ca cm 8 e rialzo dei travetti in colmo (tetto a 2 spioventi che fa da soffitto al locale) di ca cm 35.

Queste difformità possono essere regolarizzate con istanza in sanatoria e previa corresponsione dei correlati oneri (urb.1^, urb.2^, costo di costruz., oblazioni ecc.) e come meglio indicata in seguito unitamente alla stima.

A fine lavori è stata presentata "l'autodichiarazione di conformità" in data 13.06.12 ed a seguire è stato poi rilasciato il "**certificato di agibilità n°2012/021 del 27.06.12**" (**Doc.9**).

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

Non è necessario trattandosi di sedime edificato.

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.***

Le U.I. in parola sono correttamente identificate al catasto fabbricati come segue:

- fg.3, mp.3412, sub.30, cat.A/2, cl.2, vani 6.5, Rendita € 570,68

- fg.3, mp.3412, sub.60, cat.C/6, cl.2, mq.35, Rendita € 74,11

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Doc.5**) e l'esistente (**Doc.2**) ho riscontrato le seguenti difformità:

per l'abitazione al 2° p. di cui al sub.30:

1 l'altezza interna in colmo rilevata nel locale soggiorno è più alta di ca cm.30 rispetto a quella indicata;

2 le altezze interne minime, rilevate all'imposta delle falde nel locale soggiorno e nella

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

camera ad ovest sono più alte di cm.8ca rispetto a quelle indicate;

3 nell'ingresso e nel disimp. notte sono state realizzate delle controsoffittature;

4 sono presenti modeste modifiche ad alcune tramezzature interne.

per il box a p.Int. di cui al sub.60:

1 le altezze interne rilevate sono più basse di cm.6/10ca rispetto a quelle indicate;

Ho ritenuto non procedere alla regolarizzazione di tali difformità in quanto non hanno rilevanza: non variano infatti il numero dei vani e la loro funzionalità, né tantomeno il classamento e la rendita catastale dell'U.I.; così come segnalato dalla Circolare n.2 del 09.07.2010 a prot.36607, punto 3, lett.e) – Ag.Territorio.

L'approntamento e la presentazione delle planimetrie catastali con procedura telematica DOCFA per tali variazioni avrebbe comportato inoltre un aggravio superfluo di spese di procedura quantificabili in € 500 ca. (inclusi i diritti catastali e le spese di professionista).

Resto comunque a disposizione qualora il G.E. la ritenesse necessaria.

7-8) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

PREMESSE e CENNI STORICI,

anche con riferimento alle visure catastali (Fasc.B) ed al rapporto ipo-catastale del coadiutore dr.Pierluigi Offredi (Doc.12/a-1e2).

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

In origine, il sedime sul quale sorge il complesso, era individuato con il mp.1313 di are 43,30 di propr. [redacted] e che il P.R.G. dell'epoca ne prevedeva la destinaz. a [redacted]..

Per trasfer.Giudiziale il predetto immobile al mp.1313 ora di are 42,10 passava di propr. a "[redacted]" e che a sua volta, con atto 03.03.05 l'ha venduto a [redacted] che è stata poi incorporata nella "[redacted]" -in seguito per brevità [redacted]- con rogito 28.07.08 a rep.123.189 not.Vacirca.

In seguito [redacted] si è attivata nell'approntare un "P.I.I. – progr.integrato d'intervento" prevedente tra l'altro un incremento volumetrico da mc 3000 a mc 6100 che è stato poi approvato dalla P.A. ed oggetto di Convenzione Urbanistica con rogito 06.07.09 a rep.126895 not.Vacirca.

Sul sedime così convenzionato, [redacted] ha intrapreso la costruzione degli edifici in seguito indicati e nel contempo ha proceduto alla graduale vendita a più soggetti delle U.I. e fra esse l'abitazione e box in esame.

Ciò premesso, rispondo alle domande:

Il Pignoramento ha correttamente colpito le U.I. al mp.3412 sub.30 (abitaz.) e sub.60 (box) di piena propr. [redacted] e ad esso pervenute con rogito 10.06.13 a rep. 141556 not. Vacirca indicante il prezzo di € 330.000.

In concreto, sia dal rapporto notarile 07.09.17 -agli atti della Procedura- quanto al contenuto **del rapporto del dr.Offredi qui compiegato in stralcio -che richiamo anche per evitare una superflua ripetizione-** ed alle Visure Ipotecarie alla data 02.03.18 (**Doc.12/b**) che, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, emerge:

le U.I. al mp.3412 subb.30 e 60, ricavate nel complesso in Treviolo, via Paganini risultano di **piena proprietà in capo a** [redacted]

e gravate delle 4 annotazioni pregiudizievoli che ho evidenziato in rosso per una più facile individuazione (Doc12/a-1e2).

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

La gestione compl. imm.re (fabbr.A,B,C,D,E) e delle U.I. ivi ricavate ed esecutate

È affidata allo studio [redacted] il quale, su mia richiesta mi ha fatto avere il qui unito Verb. d'Assemblea 10.07.18 con il prospetto anagrafico 2018-19 del [redacted] **c.10**) dal quale risultano per ognuna delle U.I. –abitazione e box- un saldo di fine esercizio pressochè a credito ed un totale di € 2.175 da corrispondere con ratei nel 2018-19.

9) ***Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.***

È doveroso premettere

Relativamente alle riscontrate Difformità Edilizie dei locali al 2°p..

La L.R.n°20/2005 -per i sottotetti- consente il cambio di destinazione da accessorio a residenziale a condizione che il fabbricato sia stato realizzato da oltre 5 anni; per il caso in specie la norma è applicabile in quanto l'edificio è stato reso abitabile dal 27.06.12.

Al riguardo sulla traccia delle N.T.A. del P.G.T., del Regol.Edil. del Com.di Treviolo in stralcio nonché con le norme del Regol.Locale d'Igiene ho approntato–con le più ampie riserve- una verifica sommaria di fattibilità con i relativi calcoli plano-volumetrici i cui costi di sanatoria verranno poi detratti nella corrispondente stima del Lotto d'Asta.

Criteri di Stima

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.1, 2**) ed alle fotografie (**Doc.4/b**).

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di U.I. simili nel territorio di Treviolo-Curnasco.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che il bene possiede, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona in cui è ubicato.

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare e la zona periferica ai centri abitati e tra

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

l'altro con i modesti disturbi dati dalla viabilità 1^ a nord ed ovest del complesso;

fattori positivi: la contigua viabilità primaria ben servita da parcheggi pubblici, la media pezzatura dell'abitazione corrispondente alla richiesta di mercato, il perfetto stato conservativo perché di recente ultimazione, i buoni isolamenti termici-acustici e la "classe energetica B", l'affaccio su 3 fronti, le ottime rifiniture interne con alcune pareti rivestite in pietra ricostruita, gli ottimi pavimenti / rivestimenti e sanitari dei bagni, il grande terrazzo a N/E ed il balcone in lato ovest ecc.; per il box la motorizzazione applicata all'ampia basculante.

Da informative c/o colleghi e agenzie, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. simili in Comune di Treviolo-Curnasco (**Doc.0**) si deduce:

- Abitazione al 2°p.+ accessori con rifiniture signorili: € 1.500 +50%= arr. **€ 2.200/mq.**

- al box per il parcamento di 2 autovetture affiancate **€ 35.000/cad.**

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi i deprezzamenti per l'attuale stasi del mercato imm.re nonché dei presumibili costi per la regolarizzazione della riscontrate difformità.

Descrizione Stima delle U.I., al mp.3412 subb.30 e 60 – costituenti "Lotto Unico d'Asta".

L'abitazione è accessibile da vano scala Cond.le che prospetta su Pubblica via con interposto cortiletto nel quale vi sono installate le cassette posta e puls.campanelli (foto 5 usque 9).

Dall'atrio d'ingresso richiuso con ampio infisso in alluminio a 3 specchiature, esiste ascensore idraulico di collegamento tra i piani (da -1 a +2) con rampe scale e pianerottoli in cls che avvolgono su 3 lati la struttura portante dell'ascensore; gradini e pianerottoli rivestiti in granito Serizzo e con pareti intonacate al civile.

Abitaz. al 2°p. avente slp di ca mq 115 +terrazzo di mq 19 e balcone di mq 21;

Sup.virtuale a base calcolo di mq 125.

Vi è ricavato l'ingr., soggiorno con angolo cottura, ampio terrazzo e la zona notte costituita da

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b826944f8a9a

3 camere da letto e 2 bagni e dalla camera a S/O è si accede al piccolo soppalco soprastante l'ingresso dell'abitazione.

Le rifiniture dell'abitaz., sono decisamente signorili: porta d'ingresso di tipo blindato con pannellature in legno lucidato, pavimenti di tutti i locali compreso i 2 bagni con simil parquet a fasce larghe a correre, rivestimento pareti dei bagni in similpietra h.120 ca ed a tutt'altezza in zona docce e nei quali vi sono istallati i tradizionali apparecchi sanitari di buona fattura con piatti doccia delimitati su 2 lati da cabina in simil-acciaio e cristallo. Tutte le pareti dei locali sono intonacate al civile con alcuni tratti rivestiti con pietra ricostruita a mò di colonna, soffitto a rovescio tetto lucidato, tratto di parete tra l'ingresso e disimpegno notte richiuso con elementi verticali ed il vuoto tra loro rischiuso con specchiature di cristallo colorato.

Impianto elettrico che appare sotto straccia, apparecchio videocitofono

Box p.interr.: capienza 2 posti auto affiancati protetto da porta basculante in lamiera zincata con apertura motorizzata; le rifiniture sono di tipo corrente con pavimento in cls rifinito al quarzo, pareti in parte in cls ed in parte in prisme di cemento, soffitto con lastre predalles.

Locazioni / preliminari vendita

L'abitazione ed il box in esame sono occupate ed in uso dall'Esecutato con la sua famiglia.

Difformità urbanistiche - edilizie

Sarà necessario inoltrare l'istanza di sanatoria per il leggero rialzo del tetto come raffigurato nell'elab.grafico (**Doc.2**) e del piccolo soppalco.

1) DIA e/o PdC in Sanatoria

a) per rialzo tetto; sanzione / oblazione indicativo € 2.000,00

b) aumento volumetria sottotetto assentito ad uso abitativo
- nuovo volume: mq 115 x >h cm 22 = mc 25,30
- [redacted] soppalco 1,75 x 2,15 = mq 3,76

- U.1^ mc 25,30 x € 22,50 = € 569,25
- U.2^ mc 25,30 x € 10,00 = € 253,00

Sommano € 822,25 x 2v. = € 1.644,50

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

c) costo di costruzione
mq 3,76 x 0,60 = 2,26 x € 397,38 = € 898,08 x 0,06 x 2v.= € 107,77

2) Diritti Segreteria € 750 +2 marche € 16,00 = € 782,00

3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici
A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr. € 1.273,00

Presumibile costo sanatoria € 5.807,27

Stima delle U.I. ai subb.30 e 60

- Sup.ragg. mq 125 x € 2.200 =	€ 275.000	
- Box, capienza auto n° 2 con basculante motorizzata	€ 35.000	
	Sommano	€ 310.000
A dedurre:		
- esistenza occupazione / prelim.		€ 0
- costo per sanatoria arr.te		€ - 5.800
	Stima delle U.I. di propr.Esecutato	€ 304.200
Ulteriore Deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita, -15% pari arr.		€ - 45.200

LOTTO Unico - Valore base d'asta delle U.I. € 259.000

Avvertenza: con la Convenz. 06.07.2009 di P.I.I., l'Operatore quale standard qualitativo si era assunto l'impegno di completare la via delle Gazze, il cui costo era stato garantito da fideiuss. Ass.va.
L'opera non è stata realizzata ed il Comune ha attivato la procedura di escussione che l'Ass.ne ne contesta la validità.
Nella denegata ipotesi è anche prevedibile che il Comune e/o l'Ass.ne richieda manleva ad ogni Condomino e non considerato nella stima.
Per le U.I. in esame, vedasi l'unito conteggio (**Doc.13**) **di € 19.314**

Condizioni particolari:
1) L'alienazione avviene nello stato di fatto, diritto e d'uso come oggi si trovano le U.I.;
2) Ad ognuna delle suddette U.I. compete la quota ‰ sugli enti e parti comuni dell'edificio come per Legge ed in particolare quelli ai subb.1 usque 10, BCNC;
3) Il valore attribuito ad ognuna delle U.I. non tiene conto della posizione debitoria pregressa nei confronti [redacted] ed al momento, come all'ultimo rendiconto (**Doc.10**).

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Per la tipologia, accesso e consistenza dell'abitazione, la ritengo indivisibile e da alienare congiuntamente al box nello stato di fatto, d'uso, di diritto e di occupaz. da parte Esecutato.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Allo stato li ritengo indivisibili e da alienare in blocco come "Lotto 1"

Valore netto deprezzamenti, pari a **€ 259.000**
(diconsi €uro duecentocinquantanovemila/00)

12) ***All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.***

Alla data del soprall. era presente l'Esecutato il quale ha dichiarato che l'abitazione e box

oggetto di stima è utilizzata dallo stesso e dalla sua famiglia come al verbale (**Doc.11**).

13) ***All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.***

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente il sedime non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

14) ***All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.***

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.1 e 2**) e gli scatti fotografici (**Doc.4/a/b**).

15) ***Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.***

Se richiesta, verrà predisposta dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) ***Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

*

Documenti allegati alla relazione di stima:

Doc. 0	ricerche di mercato.
Doc. 1	elab.grafico d'inquadramento.
Doc. 2	elab.grafico di consistenza e raffronto.
Doc. 3	elab.grafico di rilievo.
Doc. 4/a	scatti fotografici parti architettonici ed impiantistiche comuni.
Doc. 4/b	scatti fotografici abitazione e box.
Doc. 5	documentazione catastale.

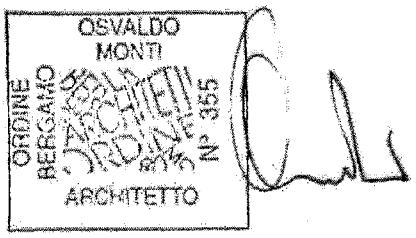
Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Doc. 6	stralcio P.G.T. e relative N.T.A.
Doc. 7	dichiarazione urbanistica / standard qualitativo.
Doc. 8	stralcio Istanze Edilizie.
Doc. 9	certificato di agibilità.
Doc. 10	verbale di assemblea, consuntivi e preventivi spese Condominiali.
Doc. 11	verbale n.7 di sopralluogo 16.04.2018.
Doc. 12/a-1e2	stralcio rapporto ipo-catastale dr.Offredi con formalità pregiudiz..
Doc. 12/b	ispezioni ipotecarie 02.03.18.
Doc. 13	stralcio Convenz.Urbanistica e planimetria delle via Delle Gazze.

*

Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U.
(Arch. Osvaldo Monti)



Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

TRIBUNALE di BERGAMO

Proced.Esec. R.E. 696/2017
Pross.Ud. 23.11.2018
G.E. dr.Giovanni Panzeri

Procedente	**BANCO BPM s.p.a.**	con l'Avv.S.Cremaschi
Intervenute	**UBI Banca**	con l'Avv.M.Rossi
Esecutati	[redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted]	

Io sottoscritto **Arch.Osvaldo Monti**, lib. profess. in Bergamo v.Zambianchi 3, nominato Perito Estimatore con Provved. 17.01.2018 dell'Ill.mo G.E. dr. G.Panzeri.

Nell'udienza 14.02.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, mi è stato conferito l'incarico di stimare anche gli immobili di propr. degli intestati Esecutati e tra essi:

2^ RELAZIONE: propr.sig.ra [redacted] (quota di 1/2)

Lotto 1 - in Com. Treviolo (Bg), via dei Cedri n°2/4 (piena propr.)
Lotto 2 - in Com. Stezzano (Bg), via Asiago n°4 (quota di 2/9)

e nel rispetto del Quesito in seguito man mano richiamato.

Con mia istanza 20.03.18 ho evidenziato la necessità di essere coadiuvato dal dr.Pierluigi Offredi per gli accertamenti ipotecari ed al geom.Luigino Carsana per i rilievi, eccepita dal Banco BPM e dallo scrivente ribadita la necessità con memoria 04.05.18 alla quale ha fatto poi seguito il provv.07.06.18 del G.E. che ne confermava la necessità.

Letti gli atti della Procedura, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico dei Com.di Treviolo e Stezzano ed effettuati gli opportuni rilievi e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

AVVERTENZA

Per comodità di lettura gli immobili subastati ed in risposta alle domande, vengono così suddivisi:

A) Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;
B) Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b

arch. Osvaldo Monti arch. Isabella Monti
24121 Bergamo - Via E. Zambianchi, 3 - Tel. 035.242225 - P. IVA 04131120166
segreteria@architettimontiassociati.it - osvaldo.monti@archiworldpec.it - isabella.monti@archiworldpec.it
www.architettimontiassociati.it

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d114ba63d73089b82694f8a9a

ITER della C.T.U.

In conformità all'incarico ho proceduto negli adempimenti come segue:

A) Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;

- 02.03.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.A/11/b**);
- 02.03.18 visura partita catastale e planim.delle U.I. (**Doc.A/5**);
- 02.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.A/6**);
- 05.03.18 istanza all'Agenzia delle Entrate per informatizzare l'originaria planim. (**Doc.A/12/a**);
- 15.03.18 PEC al Com.Treviolo per accesso atti e dichiarazione Opere di Urbanizzazione;
- 16.04.18 inizio operazioni in sito, previo accordo telefonico per rilievo ed accertamenti con stesa del verbale (**Doc.A/10**);
- 23.04.18 accesso al Com.Treviolo per ricerca e visura pratiche edilizie;
- 20.06.18 PEC Com.Treviolo attestante la completezza Opere di Urbanizzazione (**Doc. A/7**);
- 05.07.18 stesa/approv.Pregeo (Tipo Mappale) per inserire in mappa i portici (**Doc. A/12/b**);
- 09.07.18 stesa/approv.Docfa per deposito nuova planimetria della U.I. (**Doc.A/12/c**);
- ago/sett.18 stesa elab.grafici con calcoli slp con evidenziata la difformità edilizia;
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

B) Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b

- 02.03.18 ispez.ipotecaria telematica (**Doc.B/12/b**);
- 2-13.03.18 visura partita catastale e planim.delle U.I. (**Doc.B/5**);
- 03.03.18 visura telematica del vigente P.G.T. ed N.T.A. (**Doc.B/6**);
- 15.03.18 PEC al Com.Stezzano per accesso atti e dichiarazione Opere di Urbanizzazione;
- 18.04.18 inizio operazioni in sito, previo accordo telefonico per rilievo ed accertamenti con stesa del verbale (**Doc.B/11**);
- 19.06.18 accesso al Com.Stezzano per ricerca e visura pratiche edilizie;
- 05.09.19 accesso al Com.Stezzano per acquisire Delib. collaudo P.L.via Molfalcone (**Doc.B/7**);

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- ago/sett.18 stesa elab.grafici con calcoli slp con evidenziata la difformità edilizia;
- ago/sett.18 disamina conclusiva dei predetti documenti e stesa "Relazione di Stima";
- 19.10.18 deposito telematico "Relazione di Stima" con invio ai Legali dei Procedenti.

L'OGGETTO della STIMA

Procedura promossa da:

- **BANCO BPM spa,** con sede in Milano, C.F. 09722490969.

con l'intervenuta:

- **UBI Banca,** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165.

L'Esecuz. riguarda anche la: A) porz. di villa con box in Treviolo via dei Cedri n.2/4 e B) abitazione con box in Stezzano via Asiago n.4 -in seguito per brevità U.I.-

di propr. dell'**Esecutata sig.ra** [redacted].

QUESITO al C.T.U. e relative risposte

Premessa.

Premetto che per facilità di lettura e di individuazione, ho proceduto nelle risposte ai quesiti suddividendo i beni immobili oggetto di pignoramento in due blocchi contraddistinti -anticipandone le conclusioni- con A e B ed corrispondenti ai n.2 lotti d'asta, meglio evidenziati nei diversi punti del quesito e come da me individuati per una più facile alienazione.

Per ciascuno dei Lotti faccio altresì riferimento ai qui uniti a documenti e atti da me acquisiti e/o predisposti e da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente ed in calce elencati.

Ciò premesso, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, procedo nelle risposte ai singoli Quesiti deferitimi:

1) ***all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.***

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Come in seguito precisato, i singoli immobili subastati li ritengo non ulteriormente frazionabili e pertanto da individuarsi come 2 distinti Lotti d'Asta e più precisamente:

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

E' stato realizzato negli anni 1997-1999 e le U.I. oggetto di stima, come da visure catastali (**Doc.A/5**), sono individuate:

al Catasto Terreni, il sedime sul quale insiste l'intero edificio

- fg.9, mp.2509, ente urbano, aree 12.77;

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: mp.2411, via delle Magnolie, via delle Betulle e via dei Cedri.

al Catasto Fabbricati, sezione Treviolo, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

- fg.3, mp.2509, sub.3, cat.A/7, cl.3, vani 11.5, Rendita € 1.336,33
- fg.3, mp.2509, sub.5, cat.C/6, cl.1, mq.44, Rendita € 79,53

Intestate per la piena proprietà a [redacted]

Coerenze da nord ruotando in senso orario: vialetto d'accesso carrale al sub.1, ad est con U.I. di altra propr. ai subb.2 e 4, a sud con via delle Betulle e ad ovest con via dei Cedri;

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Sono ricavate nell'edificio in lato est del complesso costituito da n.2 distinti edifici elevati a 3 p.f.t. oltre al p.interrato ed insistenti su unico appezz. come alle qui unite visure catastali (**Doc.B/5**), così individuati:

al Catasto Terreni, il sedime sul quale vi insistono i 2 edifici

- fg.9, mp.6210, ente urbano, aree 22.53;

coerenze di mappa, da nord ruotando in senso orario: via Papa Giovanni XXIII, mp.4949, via Asiago al mp.4649 e mp.5813.

al Catasto Fabbricati, limitatamente alle U.I. oggetto di stima

- fg.7, mp.6210, sub.46, cat.A/2, cl.2, vani 4.5, Rendita € 499,67

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- fg.7, mp.6210, sub.17, cat.C/6, cl.2, mq.15, Rendita € 40,28

Intestate per la piena proprietà di 2/9 alla predetta [redacted] e i restanti 7/9 ad altri 3 famigliari.

Coerenze da nord ruotando in senso orario:

- **per l'abitazione al 1° p.,** a nord con vano scala cond. al sub.7, U.I. di altra propr. al sub.45, ad est, sud ed ovest affaccio su giardino di altra propr.;
- **per la cantina e box a p.Int.**, a nord/est con disimp. e vano scala cond. al sub.7, a sud con corsello cond. al sub.2 e ad ovest con U.I. di altra propr. ai subb.16 e 48.

2) ad una sommaria descrizione del bene.

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Anche con rifer. agli elab.grafici ed alle fotogr. (rispett. **Doc.A/1, A/2, A/3 e A/4**).

<u>Situazione urbanistica.</u>

Il fabbricato ricade nel vigente P.G.T. in "sistema insediativo residenziale intensivo" regolamentato dagli artt.22 e 27 delle N.T.A..

Trattasi di zona di espansione residenziale ad est rispetto il centro abitato e prossimo alla sua Circonvall.esterna.

<u>Il P.L. denominato "P.L.Treviglio Verde Centro".</u>

Il sedime sul quale sorge l'edificio in esame fa parte dell'intestato P.L. di cui alla convenzione 14.04.93 a rep.not.Volpi prevedente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che risultano interamente completate alla data 05.08.03 e collaudate, così come lo attesta la dichiarazione della P.A.20.06.18, su mia istanza 15.03.18 (**Doc.A/7**).

<u>Inquadramento.</u>

Sull'area al mp.2509 vi insiste un fabbricato "bifamigliare" a pianta pressoché rettangolare, elevato a 2 p.f.t. oltre al p.interr. e nella sua interezza racchiude 2 abitazioni oltre ai box e vani accessori al p.interrato.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Le U.I. in esame sono ricavate nella porz. ovest ed hanno accesso dalla via dei Cedri sulla quale vi prospetta sia l'accesso carrale nell'angolata N/O -tramite vialetto al mp.2509 sub.1 in uso comune con l'altra porz.di fabbricato- quanto l'accesso pedonale.

Caratteristiche costruttive dell'edificio.

Edificio a destinazione residenziale realizzato negli anni 1997-99 con caratteristiche e tipologia dell'epoca quali:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls e pilastri isolati ed ai piani superiori con muratura, forsanche con tradizionale tamponamenti e pilastri isolati;
- orizzontamenti in latero-cemento a tutti piani;
- tetto a tegole su struttura comunque con i relativi canali e pluviali;
- porticati sui 3 lati sostenuti da pilastri in muratura e piantane di legno con tetti in parte a tegole ed in parte in lamierato su struttura in legno e parzialmente richiusi con pannellature / grigliati in legno;
- facciate al civile e rifinite con coloritura ed alternate con tratti in pietra di Credaro;
- aggetti di balconi in c.a. delimitati con parapetti in muratura e barriere in acciaio;
- aperture di finestra e porte-finestra con infissi in pino di Svezia lucidato con specchiature a vetrocamera e gelosie esterne a battenti (griglie);
- portoncino di 1° ingresso di tipo blindato con pannellature fodrinate in legno lucidate;
- area scoperta di ca mq 300 tenuta in parte a cortile quale pertinenza del box e prevalentemente a giardino con pregevoli piantumazioni ed alternato da marciapiedi-vialetti pavimentati con piastrelle in monocottura; l'area cortilizia antistante il box è pavimentata con autobloccanti; si segnala l'esistenza di una piccola casetta in legno nell'angolata S/E, semplicemente appoggiata ed utilizzata come deposito attrezzi di giardinaggio;
- impianto elettrico sotto traccia che appare a norma, completo di idoneo quadro elettrico

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

generale e quadretti di pertinenza agli impianti;

- impianto Ditta Aertecnica per aspirazione polveri;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas Lamborghini e caloriferi in ghisa;
- impianto raffrescamento con split nei locali e macchine condensanti sul terrazzo al 1°p.;
- produzione acqua calda con pannelli solari in copertura con serbatoio di accumulo;
- addolcitore acqua potabile a controllo elettronico;
- videocitofono all'ingresso e con apparecchi ai vari piani;
- impianto d'allarme a protezione di tutti i locali con relativa centralina;
- vialetto al mp.2509 sub.1, senza cancello su via dei Cedri ed in uso comune con la contigua porz. di fabbricato e su quale vi prospetta l'ampio cancello motorizzato per accedere al cortiletto esclusivo e da qui l'accesso all'ampio box a 3 posti auto;
- perimetrazione dell'area pertinenziale delle U.I. in esame con muriccio sormontato in parte barriera in ferro ed in parte da paletti e rete metallica ed il tutto mascherato da siepi ornamentali; su via dei Cedri vi è inserito il cancelletto d'ingresso pedonale a battente cieco in ferro ed a lato piccolo manufatto in muratura per posta e citofono.

Tipologia e caratteristiche delle U.I. in esame:

Dignitosa abitazione, configurabile come villa, avente una superf.lorda di ca mq 200 ricavata su 2 livelli: con zona giorno a p.t. con soggiorno, pranzo, cucina, bagno e porticati esterni, zona notte al 1° p. con 3 ampie camere da letto e 2 bagni, nonché ampia autorimessa a p.t. a 3 posti auto e vani accessori a p.interr.della superf.ca 115.

Zona giorno a p.t.: pareti a stucco veneziano con elementi decorativi, soffitti a civile tinteggiati e con ribassamenti / plafonature decorativi; pavimento soggiorno in parquet Afrormosia a doghe di ampia misura e lunghezza ed i restanti spazi -compreso cucina- con piastrelle di marmo che appare "Rosa Perlino"; bagno con pavim. come al soggiorno e rivest. con piastrelle di ceramica h.ml 2,20 con installato i consueti sanitari e termo arredo;

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

cucina con componenti d'arredo in muratura e posti rivestite a tutt'altezza con piastrelline multicolor, caminetto nel soggiorno a camera chiusa con grigliette emissione calore; portoncino d'ingresso blindato con pannellatura interna in legno lucidato, porte interne in legno lucidato con specchiature cieche fodrinate.

Zona notte: con pareti e soffitto intonacati al civile, camere da letto con pavimento in parquet in ciliegio di ampia larghezza e lunghezza, porte interne come al p.t. a battente cieco e con specchiatura a vetro per la cabina armadio; bagno camera matrimoniale con pavimento in ceramica decorata e rivestimento a tutt'altezza alternato da fasce decorative con installati i consueti sanitari e doccia con idromassaggio richiusa da cabina in cristallo; balconi con pavim. in ceramica protetti da parapetti in parte in muratura ed in parte in ferro.

Piano interrato: pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati, pianerottolo d'arrivo scala in marmo come al p.terra, studiolo e taverna con pavimento in ceramica, caminetto in taverna a camera chiusa come al p.t., porte interne come al p.t.; bagno di servizio con pavimento e rivestimento a tutt'altezza in ceramica con installati i consueti sanitari e piatto doccia con cabina, riscaldamento con termoarredo.

Vani tecnici a p.interr: pareti e soffitto intonacati al civile, pavimento in piastrelle di ceramica di tipo corrente, porte di tipo corrente, anche REI.

Collegamento tra i piani: ampio vano scala dall'interrato al 1°p. con gradini e pianerottoli in getto di cls con rivestimento di pedata ed alzata in Rosa Perlino e protetta con decorosa barriera in ferro verniciata, pareti e rovescio rampe a stucco veneziano; ascensore della Bergamo Lift del tipo idraulico con porte al piano e cabina di tipo telescopico ed il tutto con impiantistiche di funzionamento e protezione installate in apposito vano.

Il box: unico ed ampio ambiente per la capienza di 3 autovetture con pareti intonacate al civile, soffitto a rovescio tetto intonacato a civile e con inserito abbaino a sez.triangolare, pavimento con piastrelle in ceramica, 2 portoni motorizzati di tipo sezionato con

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

pannellatura esterna a fodrine.

Il tutto come meglio si evince dalle qui unite 136 fotografie, che richiamo.

Stato di conservazione

A livello generale e particolare si rileva un buono stato di conservazione esterna dell'edificio ed interna delle U.I., ovviamente correlato all'epoca di costruzione (1997-99).

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Anche con rifer. agli elab.grafici ed alle fotogr. (rispett. **Doc.B/1, B/2, B/3 e B/4**).

<u>Situazione urbanistica.</u>

Il fabbricato ricade nel vigente P.G.T. in "sistema residenziale di consolidamento" regolamentato dall'art.8.2 delle N.T.A..

Trattasi di zona di espansione residenziale nella periferia a N/E rispetto il centro abitato e prossimo alla Circonvall.esterna.

<u>Il P.L. denominato di via Monfalcone nel quale fa parte l'edificio.</u>

Il sedime sul quale sorge l'edificio in esame fa parte dell'intestato P.L. di cui alla convenzione 22.02.95 a rep.25763 not.G.De Rosa prevedete l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che risultano interamente completate alla data 01.09.98 e collaudate, così come lo attesta la delibera di Giunta Municipale n°81 del 02.04.2002 prodottami dal Comune su mia istanza (**Doc.B/7**).

<u>Inquadramento.</u>

Sull'area al mp.6210 vi insistono 2 palazzine a pianta irregolare, elevate a 4 p.f.t. oltre al p.interr. e delle quali, la palazzina est nella sua interezza racchiude 13 abitazioni oltre ai box e vani accessori al p.interrato.

La U.I. in esame si ritrova al 1°p. ed ha accesso carrale-pedonale dalla v.Asiago civ.4/a-b.

<u>Caratteristiche costruttive dell'edificio in lato est.</u>

Edificio a destinazione residenziale realizzato negli anni 2001-03 su iniziativa della

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Midinvest srl, con caratteristiche e tipologia dell'epoca quali:

- struttura portante verticale perimetrale al p.interrato in cls e pilastri isolati ed ai piani superiori con muratura, forsanche con tradizionale tamponamenti e pilastri isolati;
- orizzontamenti in lastre predalles per il p.interr. ed in latero-cemento a tutti piani;
- tetto a tegole su struttura in latero-cemento a soffitto ambienti del 3°piano con i relativi canali e pluviali;
- facciate al civile e rifinite con coloritura;
- aggetti di balconi in c.a. delimitati con parapetti in parte in c.a. ed in parte in acciaio;
- aperture di finestra e porte-finestra con infissi in pino di Svezia lucidato con specchiature a vetrocamera e tapparelle esterne in pvc con relativo cassonetto interno ;
- portoncino di 1° ingresso di tipo blindato con pannelli su ambo i lati in legno lucidato;
- impianto elettrico sotto traccia che appare a norma, completo di quadretto;
- impianto di riscaldamento con caldaietta a gas all'esterno su balcone ed elementi radianti in alluminio;
- citofono al cancellino d'ingresso ed apparecchio nell'abitazione;
- area scoperta pertinenziale all'edificio in uso alle U.I. p.t. e tenuta a giardino con modeste piantumazioni e siepi ed intervallata dai vialetti d'ingr.autonomi d'ingresso ai due edifici
- corsello di accesso ai box con pavimento in cls rifinito al quarzo delimitato da pareti in parte a cls rovescio cassero e soffitto a lastre predalles;
- rampa di risalita in superf.con pavimento in cls a lisca di pesce delimitato da murature in cls in parte intonacate a crespone ed in sommità cancello a 2 battenti motorizzato;

Tipologia e caratteristiche delle U.I. in esame:

Abitazione al 1°p.di vani 3 + servizi, avente una superf.lorda di ca mq 70 con cantinola a p.interr. della superf. ca mq 4; ha come pertinenza il box a p.interr. della superf. ca mq 17.

Le rifiniture sono di tipo medio corrente quali: pareti e soffitti intonati al civile e

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

tinteggiati, pavimento di tutti i locali con piastrelle di ceramica tipo monocottura; porte interne in legno tamburato mogano lucidato; bagno con pavimento e rivestimento in ceramica e con installati i consueti sanitari e vasca.

Cantinola accessibile da disimpegno comune avente pavimento in cls rifinito al quarzo, delimitata da muri in prisme faccia a vista, soffitto a rovescio lastre predalles e porta in lamiera stampata con soprastante sopraluce richiuso da rete; vi è installato un punto-luce.

Box a p.interr. con pavimento in cls rifinito al quarzo, delimitato in parte da muri in prisme faccia a vista ed in parte in cls rovescio cassero, soffitto a rovescio lastre predalles e porta di accesso in lamiera zincata di tipo basculante; vi è installato un punto-luce.

Il tutto come meglio si evince dalle qui unite 23 fotografie, che richiamo.

Stato di conservazione

A livello generale e particolare si rileva un buono stato di conservazione esterna dell'edificio ed interna delle U.I., ovviamente correlato all'epoca di costruzione (2001-03).

3) ***Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.***

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Il fabbricato in cui sono ricavate le U.I. è stato costruito nel 1996-99.

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Il fabbricato in cui sono ricavate le U.I. è stato costruito nel 2001-03.

4) ***Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36.D.P.R. 06.06.2001 n.380 e gli eventuali i costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono se l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dall'art.46.5 comma Dpr.380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Dagli accertamenti effettuati presso l'Uff.Tecnico del Com.di Treviolo per l'immobile in specie (denom. [redacted]) risultano depositati i seguenti provv. autorizzativi (**Doc.A/9**):

- Conc.Edil.n°96/069 del 05.12.96 rilasciata a [redacted]
- Conc.Edil.n°98/046 del 01.07.98 in variante alla C.E. n°96/069;

Agli atti del Comune non risultano depositate istanze di autor.edil. e/o di sanatoria e tantomeno da parte dell'Esecutata.

Agibilità

È stata depositata la richiesta in data 01.09.98 ed a seguire il rilascio di Licenza d'Uso di fabbr. n°1998/5953 del 18.01.99 (**Doc.A/9**).

Conformità edilizia

Dal raffronto tra l'autorizzato (**Doc.A/8**) e l'esistente (**Doc.A/2**) emerge una evidente difformità per la costruzione del portico nell'angolata N/O e di altro nell'angolata S/E, nonché maggiore sporgenza del balcone al 1°p. in facciata ovest e sud; esiste inoltre una casetta in legno nell'angolata S/E del giardino utilizzata come deposito attrezzi.

Si sono altresì rilevate modeste difformità all'interno dell'edificio quali: diverso posizionamento di tramezzi, installazione di caminetto in taverna e nel soggiorno; per quanto attiene l'utilizzo degli ambienti a p.interr. si è rilevato il cambio di destinazione del vano cantina N/O in taverna, della lavanderia in studiolo e della cantina S/E in lavanderia.

Ritengo, salvo maggiori approfondimenti con l'Uff. Tec. del Com., che non possa essere rilasciato il P.d.C. in sanatoria per quanto attiene i portici mentre sarebbe assentibile tutto il resto perché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca ed attuale.

Al riguardo dovrà essere presentata specifica istanza di sanatoria i cui costi sono posti in detrazione alla stima come esplicitati nel dettaglio nella risposta al punto 9 del Quesito.

Per quanto attiene la destin. dei vani a p.interr., dovrà essere ripristinato l'autorizzato uso.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Non si sono rilevate difformità tra l'autorizzato ed il realizzato.

5) ***Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge 47/1985.***

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Non è necessario trattandosi di sedimi edificati.

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Non è necessario trattandosi di sedimi edificati.

6) ***All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.***

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Le U.I. in parola sono correttamente identificate al catasto fabbricati ed intestate a

per la piena propr. alla sig.ra [redacted]

- fg.3, mp.2509, sub.3, cat.A/7, cl.3, vani 11.5, Rendita € 1.336,33

- fg.3, mp.2509, sub.5, cat.C/6, cl.1, mq.44, Rendita € 79,53

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Doc.A/5**) e l'esistente (**Doc.A/2**) ho riscontrato le seguenti difformità:

a) Le originarie planim. catastali delle U.I. non sono reperibili digitalmente;

b) i portici nell'angolata N/O e S/E non sono stati dichiarati;

c) le altezze interne del box sono di ml.2,60/3,87/2,70 anziché ml.3,15;

d) sono presenti modeste modifiche ad alcune tramezzature interne dell'abitazione;

e) l'aggetto dei balconi a p.1° è maggiore rispetto all'autorizzato e dichiarato;

f) alcune destinazioni dei locali a p.Int. sono diverse rispetto all'autorizzato;

g) la casetta in legno realizzata sul giardino in lato sud/est non è stata autorizzata nè

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

dichiarata;

- La discordanza catastale di cui al punto a) è stata regolarizzata con servizio telematico CONTACT CENTER, per l'informatizzazione / rasterizzazione delle planimetrie mancanti, giuste istanze n.30521 e n.30523 del 06.03.2018 (**Doc.A/12/a**).
- La discordanza catastale di cui al punto b) è stata regolarizzata dapprima con procedura [redacted] (relativa al catasto terreni) per l'inserimento in mappa degli ampliamenti riguardanti i portici, giusto Tipo Mappale del 05.07.2018 a prot.n.87211 (**Doc.A/12/b**).
- Per i punti b), c), d), e) ed f), con la procedura telematica DOCFA (relativa al nuovo catasto edilizio urbano) per variazione delle schede planimetriche dell'abitazione e del box, mediante causale "divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni", giusta Denuncia di Variazione del 09.07.2018 a prot.n.BG0087690 (**Doc.A/12/c**).
- Per la casetta in legno di cui al punto g) non è stata regolarizzata perché presenta le caratteristiche di cui all'art.3 comma 3 e 4 del D.M. delle finanze del 02.01.1998, n.28 che ne esenta l'obbligo e tra l'altro tollerate dalle N.T.A. del P.G.T..

Atteso quanto sopra, la nuova e corretta individuazione catastale delle U.I. è la seguente:

- fg.3, **mp.2509, sub.701,** cat.A/7, cl.3, vani 12, Rendita € 1.394,43
- fg.3, **mp.2509, sub.702,** cat.C/6, cl.1, mq.41, Rendita € 74,11

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Le U.I. in parola sono correttamente identificate al catasto fabbricati intestate a:

[redacted] **per la quota di 2/9**

[redacted] per la restante quota di 7/9

e più precisamente:

- **fg.7, mp.6210, sub.46, cat.A/2, cl.2, vani 4.5, Rendita € 499,67**
- **fg.7, mp.6210, sub.17, cat.C/6, cl.2, mq.15, Rendita € 40,28**

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Dal raffronto tra le visure / plan.catastali (**Doc.B/5**) e l'esistente (**Doc.B/2**) non ho riscontrato nessuna difformità.

*7-8) **All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.***

All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Le predette U.I. pervenute alla sig.ra [redacted] con rogito 24.07.2001 a rep.12910 not.F.Boni in adempimento di accordi di separazione con il quale l'ex marito [redacted] ha ceduto la sua quota di ½ di sua spettanza, divenendo così piena proprietaria.

In concreto, sia dal rapporto notarile 07.09.17 -agli atti della Procedura- quanto al contenuto **del rapporto del dr.Offredi qui compiegato in stralcio -che richiamo anche per evitare una superflua ripetizione- e che ho evidenziato in rosso per una più facile individuazione** (**Doc.A/11/a**) ed alle Visure Ipotecarie alla data 02.03.18 (**Doc.A/11/b**) che, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, emerge:

<u>Trascr. a favore:</u>

- **Compravendita** trascr. a Bg il 15.10.98 R.P. 28281, R.G. 26312; Atto a rep.81378 del 09.10.98 Not.Vacirca.
- **Compravendita** trascr. a Bg il 26.07.01 R.P. 22041, R.G. 30010; Atto a rep.12910 del 24.07.01 Not.F.Boni.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Iscr. contro:

- **Ipoteca volontaria** del 28.05.08, R.P.6801, R.G.34969: derivante da concess. a garanzia di mutuo fondiario con rogito a rep.122234/41304 del 23.05.08 not.Vacirca.
- **Ipoteca giudiziale** del 04.07.16 R.P.4945, R.G.29562, Decr.Ing. Trib. di Bg a rep.2796/2016 del 15.06.16 che colpisce anche l'immobile in Treviolo.

Trascr. contro:

- **Verbale di Pignor.** del 07.07.17, R.P.20526, R.G.30614 del Trib.di Bg a rep.5491/2017 del 26.06.17.

Spese condominiali

Le U.I. in parola sono autonome e non fanno parte di edificio cond.le.

Le uniche spese che competono alla U.I. in parola riguardano la sola gestione e manutenzione del vialetto al mp.2509 sub.1 in uso comune con la contigua porz.di fabbr. e con la quale, a dire della sig.ra [redacted], vengono man mano regolarizzati i costi.

B) Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b

Le predette U.I. sono pervenute per la quota di 2/9 alla sig.ra [redacted] per successione della madre [redacted], trascr. a Bg il 22.01.14 al n°2455/1812 ed i restanti 7/9 ai fratelli [redacted].

In concreto, sia dal rapporto notarile 07.09.17 -agli atti della Procedura- quanto al rapporto del dr.Offredi (**Doc.B/12/a**) ed alle Visure Ipotecarie alla data 02.03.18 (**Doc.B/12/b**) emerge:

Trascr. a favore:

- **Den.Succesione** del 22.01.14 R.P.1812, R.G.2455 del Pubbl.Uff.Bg 2 a rep.2306/9990 del 18.11.13 relativo anche all'immobile in Stezzano.

Iscr. contro:

- **Decr.Ing.** del 04.07.16 R.P.4945, R.G.29562: ipoteca giudiziale Trib. di Bg a rep.2796/2016 del 15.06.16 che colpisce anche l'immobile in Treviolo.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Trascr. contro:

- **Verbale di Pignor. immobili** del 07.07.17, R.P.20526, R.G.30614 del Trib.di Bg a rep.5491/2017 del 26.06.17.

Spese condominiali

Con PEC ho richiesto ed ottenuto dallo st. [redacted] la qui unita (**Doc.B/10**) posizione contabile dei sigg. [redacted] verso il Cond.nio dalla quale emerge un saldo a fine gestione al 01.10.17 di € 532,79 e che si sarebbe pressochè compensato con una quota a rimborso.

9) ***Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.***

Per la valutazione, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di U.I. simili in zona.

I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che il bene possiede, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizza e la zona in cui è ubicato.

A) Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.A/1 e A/2**) ed alle fotografie (**Doc.A/4**) nonché ai dati ottenuti con le ricerche di mercato (**Doc.A/0**).

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare ed i mediocri isolamenti termo-acustici nonché la necessità di rimuovere le coperture dei portici per commutarli in pergolati;

fattori positivi: l'ottima urbanizzazione della località con la relativa viabilità, la sua localizzazione e la panoramicità sul verde pubblico in lato sud, la buona pezzatura dell'abitaz. a mò di villa con i suoi spazi accessori e giardino pertinenziale, le ottime e pregevoli rifiniture interne forsanche influenzate dal gusto personale, il buono stato conservativo correlato all'età e che nel loro insieme la rendono appetibile.

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Da informative c/o colleghi e agenzie immobiliari, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. similari in Com.Treviolo-Curnasco (**Doc.0**) si deduce:

- all'Abitazione a p.t + accessori a p.interr.: **€ 1.700/mq.+30% perché tipo villino**
- al box/posto auto **€ 18.000/cad.**

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici e fotografie, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi i deprezzamenti per l'attuale stasi del mercato imm.re ed i costi per la regolarizzazione della difformità edilizia sopra esposte.

Più precisamente:

1° LOTTO

VERIFICA / CALCOLI SOMMARIA per SANABILITA'

N.B. Da una verifica sommaria delle possibilità edificatorie sul lotto in base alle vigenti norme di P.G.T. è emerso che la volumetria esistente è pressochè pari alla consentita e pertanto i porticati (mq 22,00 x h. 3,00 med. = mc 66) non risulterebbero sanabili.

1) Per DIA e/o PdC in Sanatoria

a) per commutare i 2 portici in pergolati, e maggiore aggetto dei 2 balconi, oblazione fissa	€	516
b) Ipotesi per modifiche interne, oblazione fissa	€	516
2) Diritti registrazione istanza € 750 +2 marche € 16,00 =	€	782
3) Prestaz. profess. per ist. di sanatoria ed elab.grafici A stima € 1.000 + cpg 5% + iva 22% = arr.	€	1.281
Presumibile costo sanatoria	**€**	**3.095**

STIMA delle U.I.

- Sup.ragg. mq 295 x € 1.700 +30%villa =	€ 651.950
- Box, capienza auto n° 3 con basculanti motorizzate € 18.000 x n°3	€ 54.000
Sommano	€ 705.950

A dedurre:

- Rimozione coperture e assito portici

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d114ba63d73089b82694f8a9a

per renderli pergolati, a stima ed arr. € - 2.400
- Costo per sanatoria, ved.stima arr. € - 3.100

Stima netto piena propr. € 700.450

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato ed agevolare vendita -15% pari arr. € - 105.450

LOTTO n° 1 - Valore base d'asta delle U.I. € 595.000

N.B. - prescrizione - dismettere l'uso dell'ufficio a p.interrato per riportarlo ad accessorio.

2° LOTTO

Anche con riferimento agli elab.grafici (**Doc.B/1 e A/2**) ed alle fotografie (**Doc.A/4**) nonché ai dati ottenuti con le ricerche di mercato (**Doc.A/0**).

Nello specifico ritengo siano:

fattori negativi: la stasi del mercato immobiliare le mediocri rifiniture e carenti isolamenti termo-acustici che risulterebbero in classe B, la locazione in essere con 1^ scadenza 30.04.19;

fattori positivi: l'ottima urbanizzazione della località con la relativa viabilità, la sua localizzazione e la panoramicità sul verde, la corrente pezzatura dell'abitaz., il buono stato conservativo correlato all'età e che nel loro insieme la renderebbe anche appetibile.

Da informative c/o colleghi e agenzie immobiliari, nonché con raffronto ai listini prezzi degli imm.li, i valori accertati/reperiti di U.I. similari in Com.Treviolo-Curnasco (**Doc.0**) si deduce:

- all'Abitazione a p.t + accessori a p.interr.: **€ 1.000/mq.**
- al box/posto auto **€ 15.000/cad.**

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza rilevata in sito e raffigurata negli elab.grafici e fotografie, ho poi proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati ed applicando poi i deprezz. per l'attuale stasi del mercato.

Più precisamente:

STIMA delle U.I.

- Sup.ragg. mq 73 x € 1.000 = € 73.000
- Box, capienza auto n° 1 € 15.000

Sommano € 88.000

A dedurre:

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

- Deprezz. 30% per locaz. con scad.30.04.18
e per comproprietà con i coeredi arr. € - 26.395

Stima netto piena propr. € 61.605

Scorporo quota di 7/9 in capo agli altri coeredi € - 47.915

Quota 2/9 in capo all'Esecutata € 13.690

Ulteriore deprezz. per stasi del mercato e per difficile alienazione di modesta quota indivisa -35% pari arr. € - 4.690

Rendiconto spese Cond.li € - 0

LOTTO n° 2 - Valore base d'asta delle U.I. € 9.000

Condizioni particolari per i 2 Lotti d'Asta :

1) L'alienazione avviene nello stato di fatto, diritto, d'uso, di occupazione da parte dell'Esecutata per il Lotto 1 e dal locatario per il Lotto 2 e come oggi si trovano le U.I.;
2) Per le U.I. di cui al 2° Lotto, compete la quota ‰ sugli enti e parti comuni dell'edificio come per Legge e non tiene conto dell'eventuale posizione debitoria pregressa nei confronti del "[redacted]

10-11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

A) Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;

La villa con i suoi accessori ed ampio box pertinenziale, stante la tipologia ed accesso, la ritengo indivisibile ed alienabile in blocco nello stato di fatto, d'uso, di diritto e di occupazione da parte dell'Esecutata.

È da alienare in blocco come "Lotto 1" stimato, netto deprezzamenti, in € 595.000.=
(diconsi €uro Cinquecentonovantacinquemila/00)

B) Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b

L'abitazione con gli accessori e box pertinenziale, stante la tipologia ed accesso, stato di fatto, d'uso, di diritto ed occupazione del locatario, **la ritengo ovviamente indivisibile e da alienabile in blocco come "Lotto 2" per la Q.di 2/9 stimata, netto deprezz., in € 9.000.=**

(diconsi €uro Novemila/00)

12) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Nel verb.n°5 di soprall.16.04.18 (**Doc.A/10**) la stessa Esecutata ha dichiarato che l'abitazione e tutti gli accessori sono utilizzati dalla stessa quale proprietaria e dalla sua famiglia.

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Nel verb.n°10 di soprall.18.04.18 (**Doc.B/11**), non sottoscritto dall'Esecutata, questa ha dichiarato che l'abitazione e tutti gli accessori sono occupati da [redacted] e dalla sua famiglia in forza del contr. di locaz. (**Doc.B/13**) reg.all'Ag.Entr. di Bg2 il 24.03.15 al n°1512. Locazione dal 01.05.2015 al 30.04.2019 con canone di € 6.000/anno con agg.Istat.

13) ***All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.***

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente i sedimi non risultano gravati da censi, livelli o usi civici.

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Le U.I in parola non risultano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Catastalmente i sedimi non risultano gravati da censi, livelli o usi civici.

14) ***All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che <u>idoneamente</u> li raffiguri.***

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.A/1 e A/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.A/4**).

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Al riguardo richiamo gli elaborati grafici (**Doc.B/1 e B/2**) e gli scatti fotografici (**Doc.B/4**).

Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

15) ***Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.***

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Se richieste, verranno predisposte dopo l'aggiudicazione dell'asta.

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Se richieste, verranno predisposte dopo l'aggiudicazione dell'asta.

16) ***Al deposito di <u>separata</u> e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

A) <u>Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;</u>

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

B) <u>Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b</u>

Avviso d'Asta: è in unico documento che riepiloga tutte le U.I. subastate.

*

<u>Documenti allegati alla relazione di stima:</u>

<u>Blocco A</u> – (Lotto 1)
Porz. ovest di villa bifamiliare in Treviolo, via dei Cedri n°2-4;

Doc. A/0 ricerche di mercato.
Doc. A/1 elab.grafico d'inquadramento.
Doc. A/2 elab.grafico di consistenza e raffronto.
Doc. A/3 rilievo.
Doc. A/4 n°136 scatti fotografici.
Doc. A/5 documentazione catastale antecedente alle variazioni.
Doc. A/6 stralcio P.G.T. e relative N.T.A.
Doc. A/7 dichiarazione urbanistica.
Doc. A/8 stralcio Istanze Edilizie.
Doc. A/9 licenza d'uso di fabbricato.
Doc. A/10 verbale n.5 di sopralluogo 16.04.2018.
Doc. A/11/a rapporto ipo-catastale dr.Offredi.
Doc. A/11/b ispezioni ipotecarie 02.03.18.
Doc. A/12/a/b/c documentazione catastale successiva alle variazioni.

<u>Blocco B</u> – (Lotto 2)
Abitazione+box facente parte di più ampio edificio in Stezzano, via Asiago n°4/a-b

Doc. B/0 ricerche di mercato.
Doc. B/1 elab.grafico d'inquadramento.
Doc. B/2 elab.grafico di consistenza e raffronto.

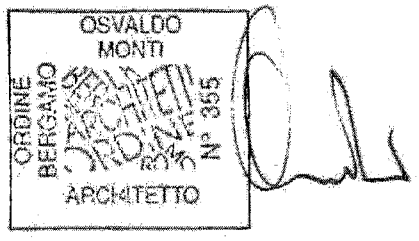
Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

Doc. B/3	rilievo.
Doc. B/4	scatti fotografici.
Doc. B/5	documentazione catastale.
Doc. B/6	stralcio P.G.T. e relative N.T.A.
Doc. B/7	dichiarazione urbanistica.
Doc. B/8/a/b	stralcio Istanze Edilizie.
Doc. B/9	richiesta certificato di abitabilità / agibilità.
Doc. B/10	verbale di assemblea, consuntivi e preventivi spese Condominiali.
Doc. B/11	verbale n.10 di sopralluogo 18.04.2018.
Doc. B/12/a	rapporto ipo-catastale dr.Offredi.
Doc. B/12/b	ispezioni ipotecarie 02.03.18.
Doc. B/13	contratto di locazione f.lli [redacted].

*

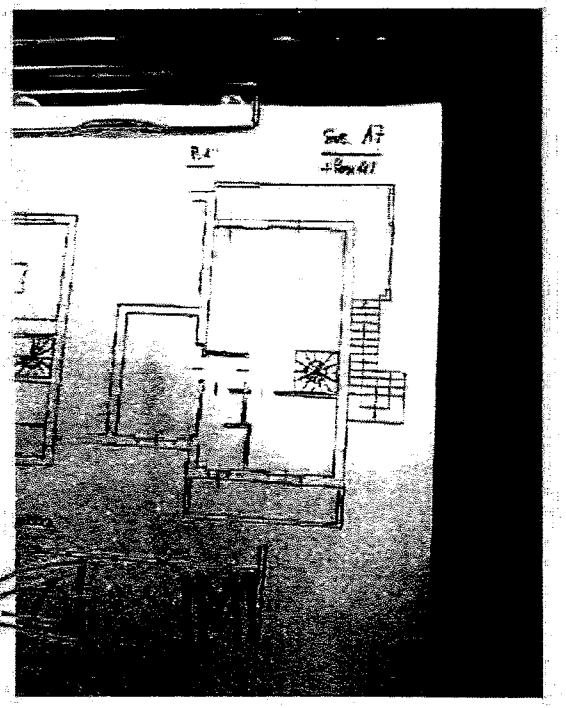
Bergamo, lì 19.10.2018

IL C.T.U. (Arch. Osvaldo Monti)

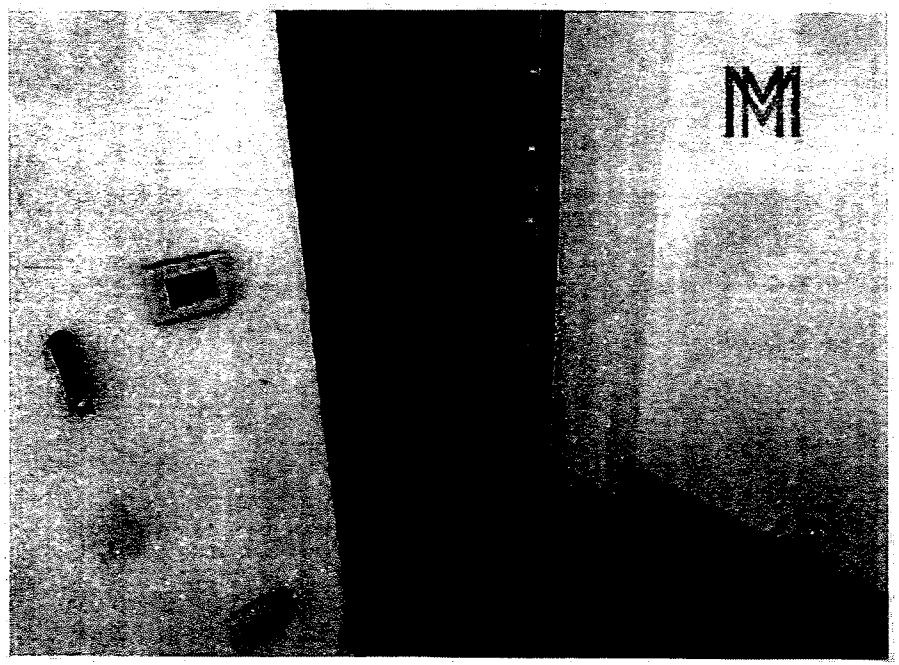


Firmato Da: MONTI OSVALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f04edd0d14ba63d73089b82694f8a9a

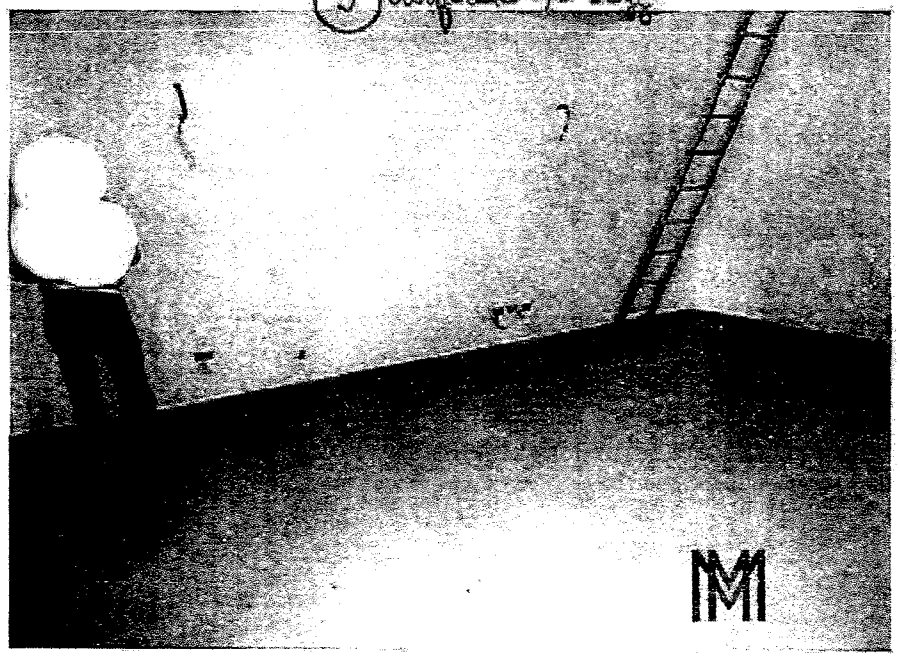
(Fabbr. D) "LOTTO n°8"
edif. subr. 17 e box subr. 41



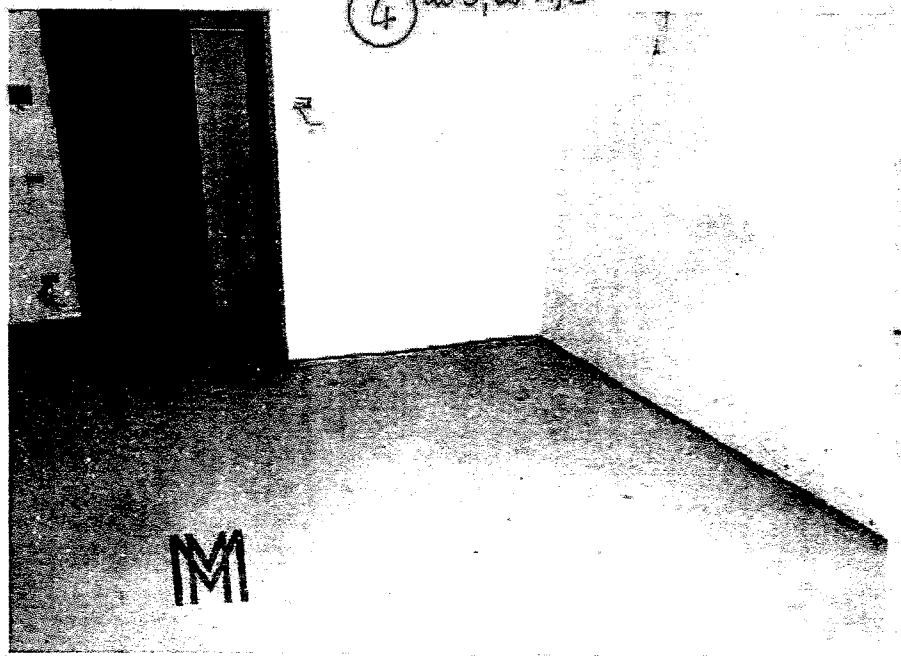
(1) planim. U.I. al 1 ep.



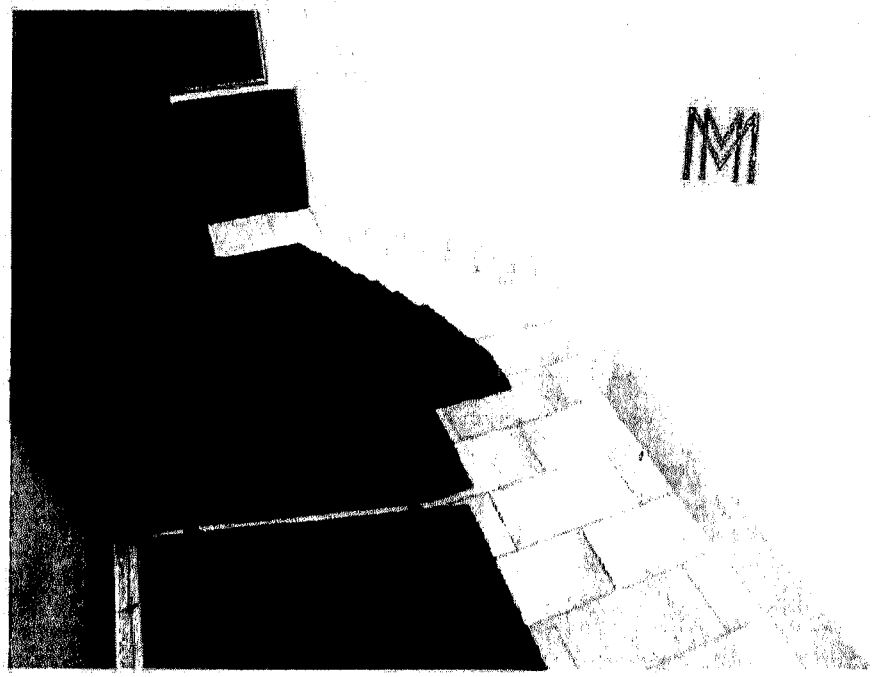
(2) l'ingr. U.I. dal balcone



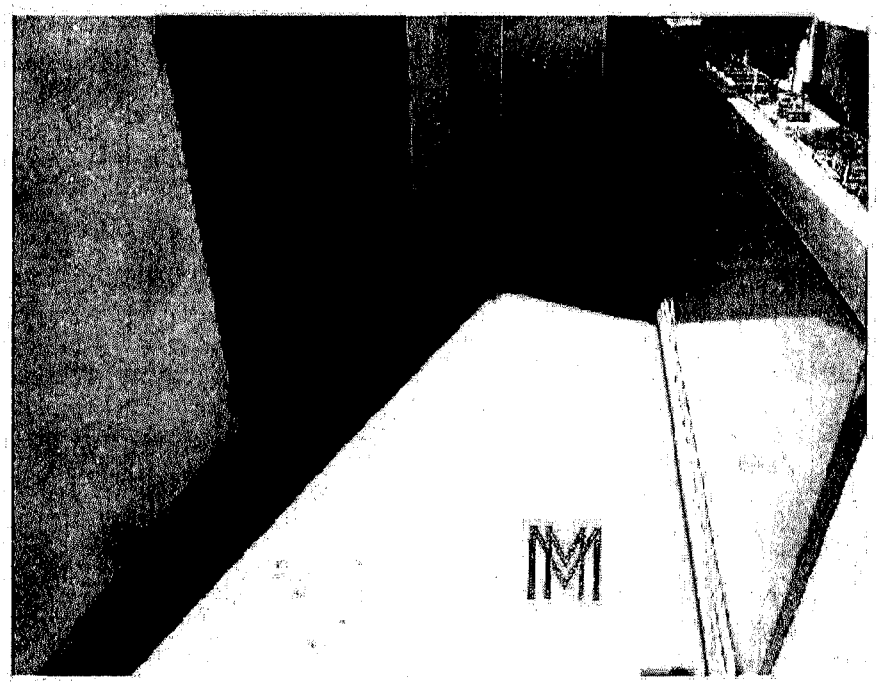
(3) angolata S/O sogg.



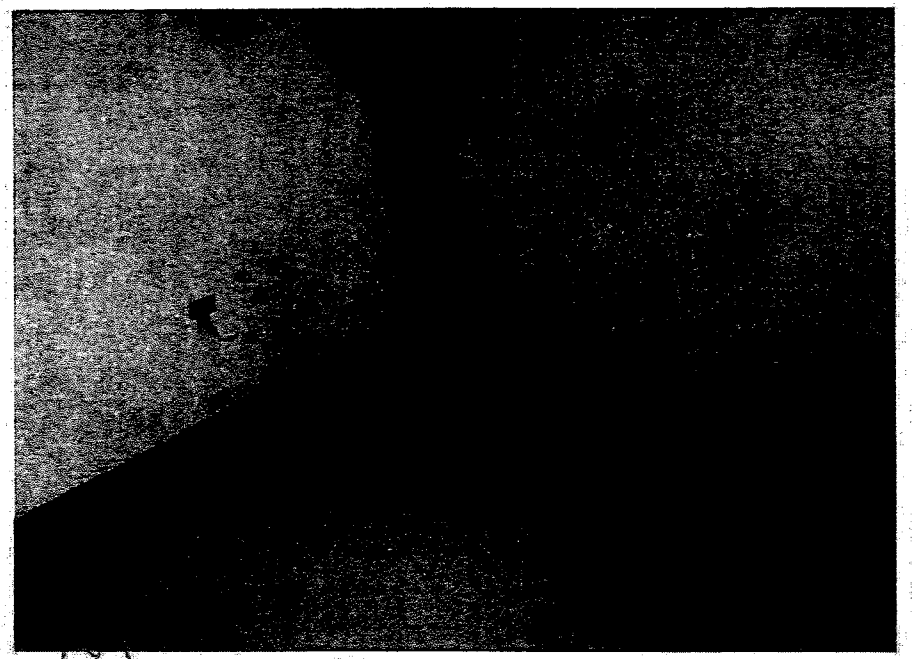
(4) id 3, a N/O



(5) ingresso scala esclusiva al 1°p.



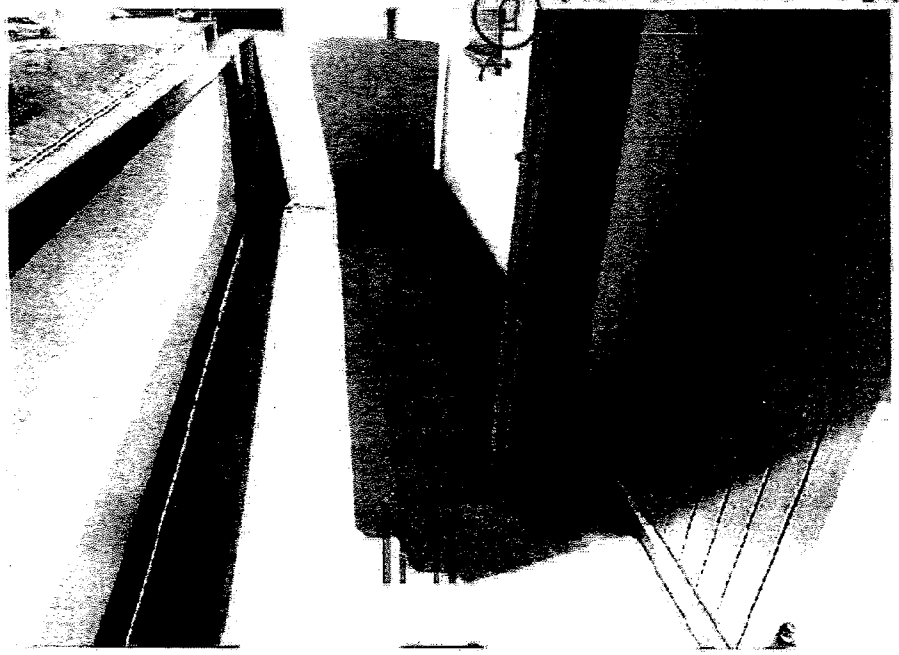
(6) il terrazzo al 1°p. di magg. U.I.



7 Cucina al 1° p.



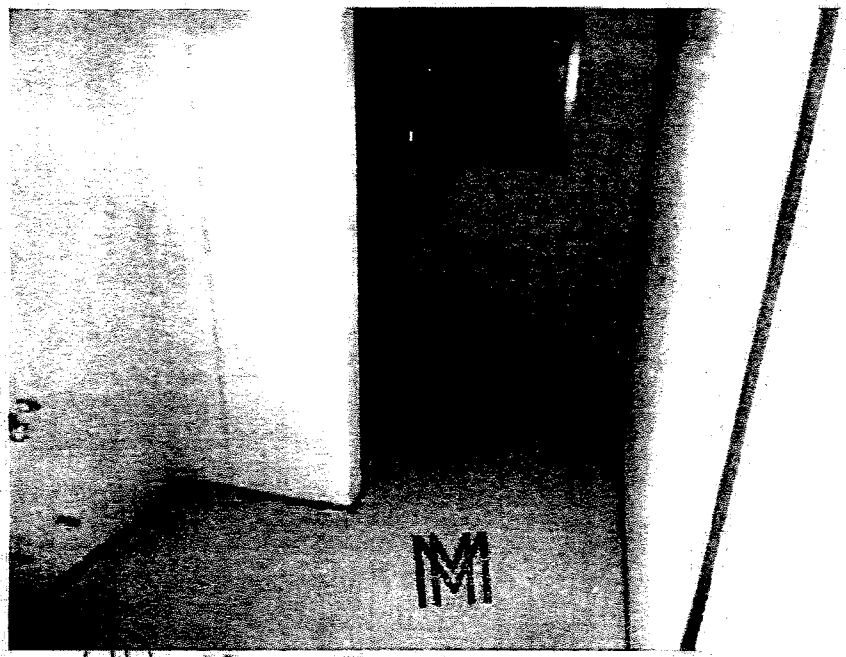
8 id. 7



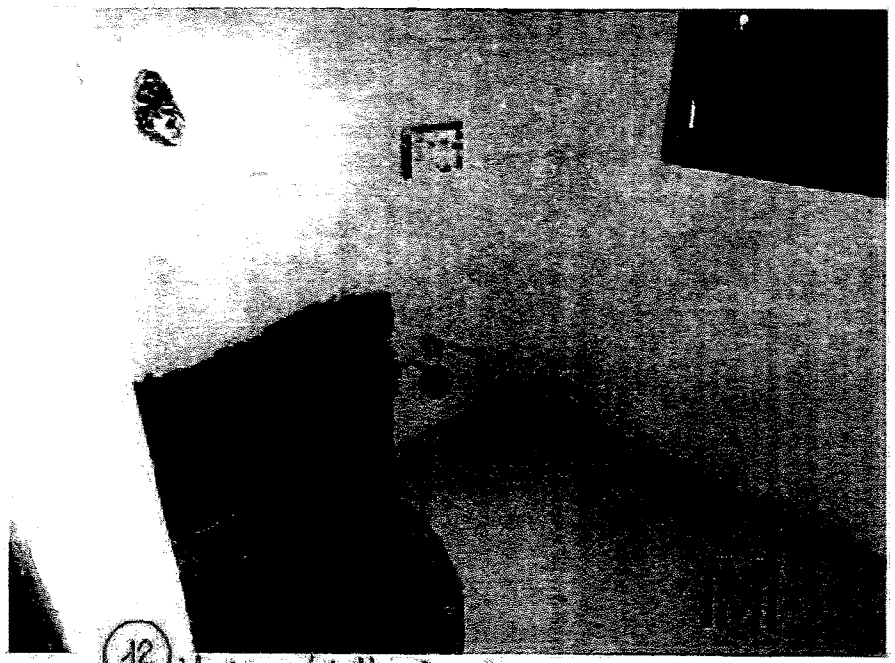
9 Il balcone in lato Ovest e recinto fijo



10 L'ingr. ed il rogg.

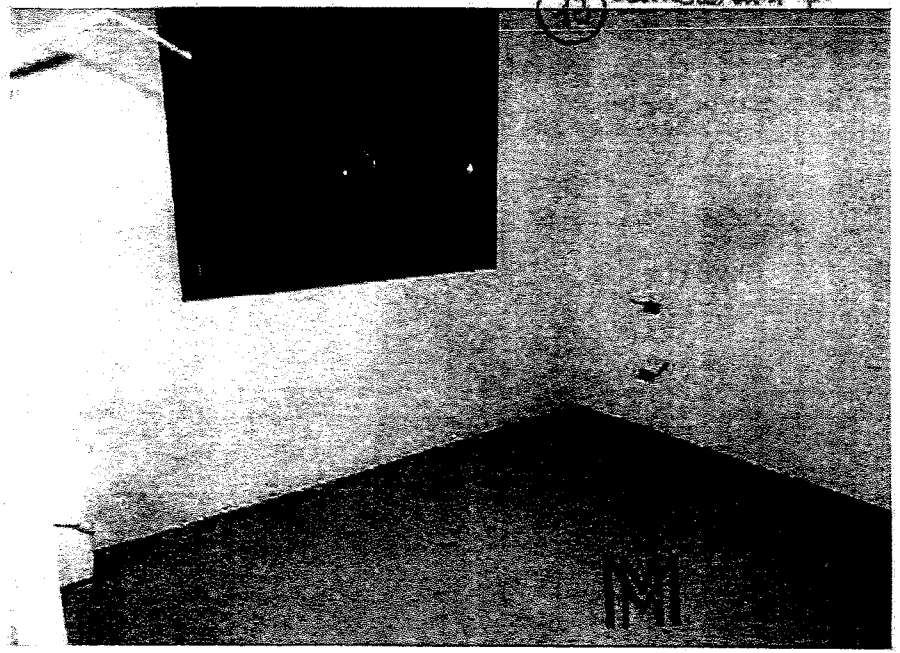


(11) antibagno e bagno al 1°p.

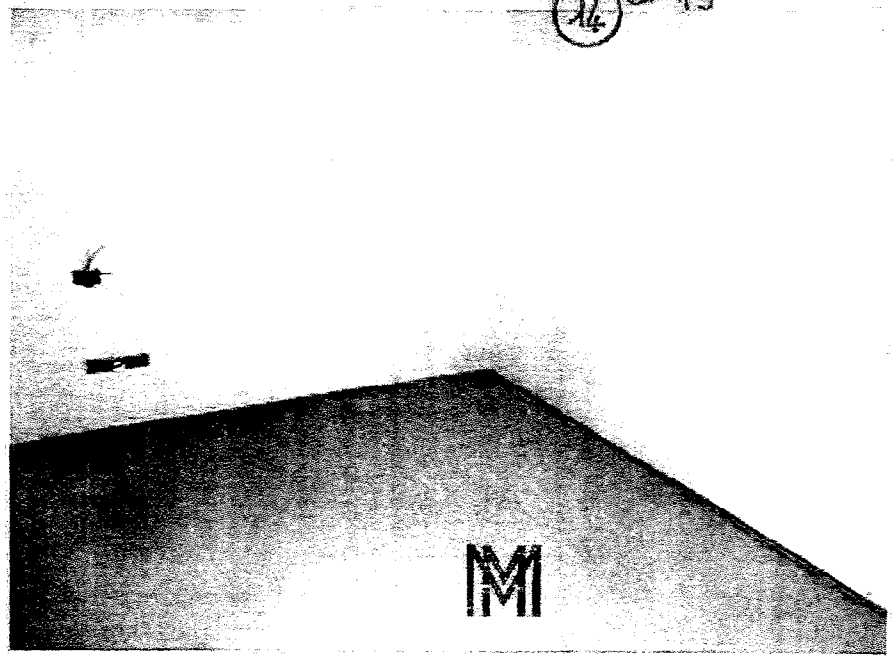


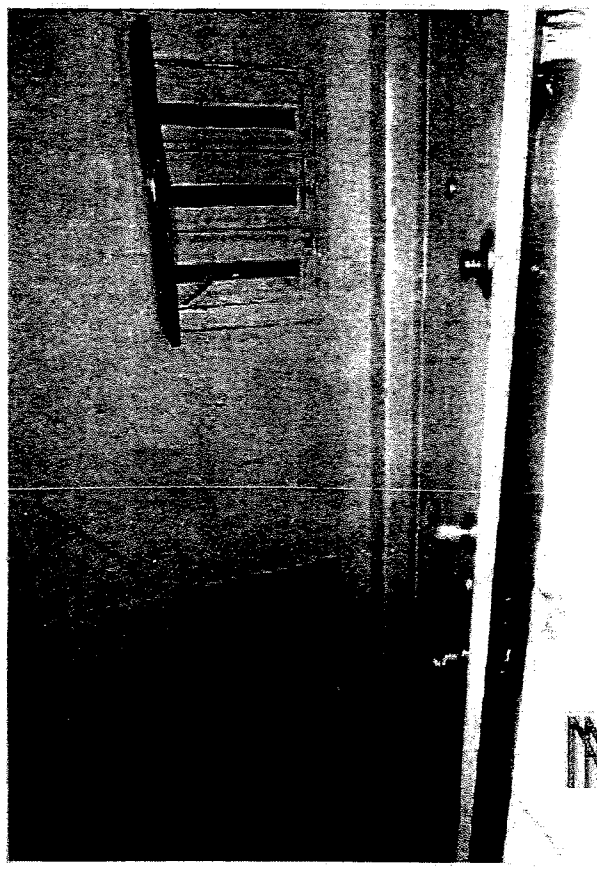
(12) id. 11, il piatto doccia

(13) camera al 1°p.

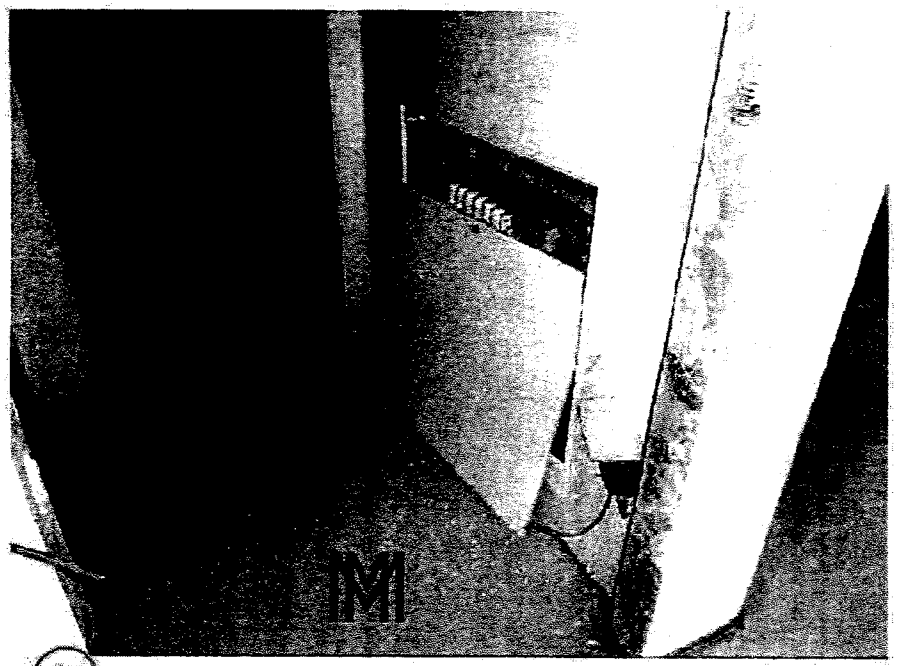


(14) id. 13



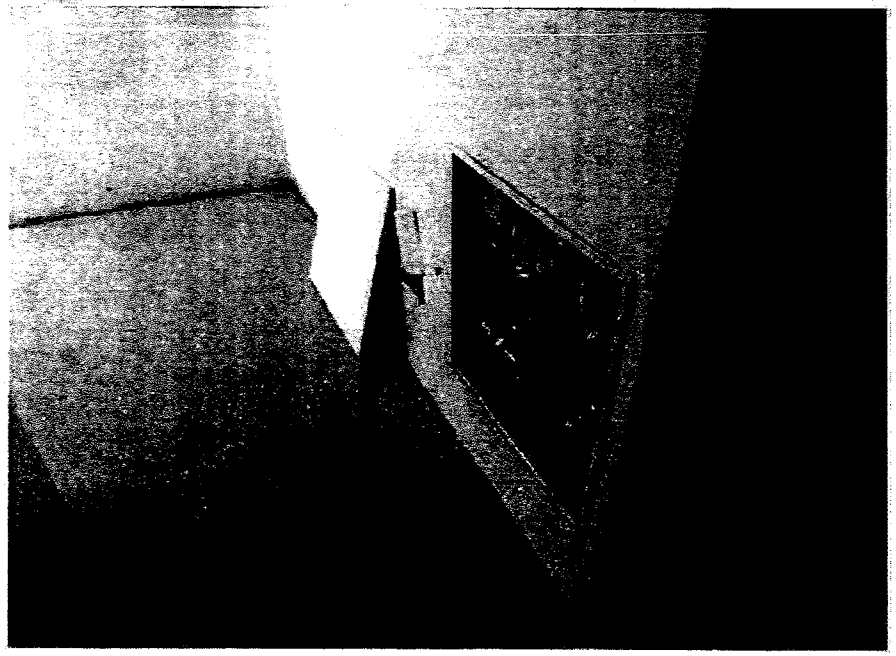


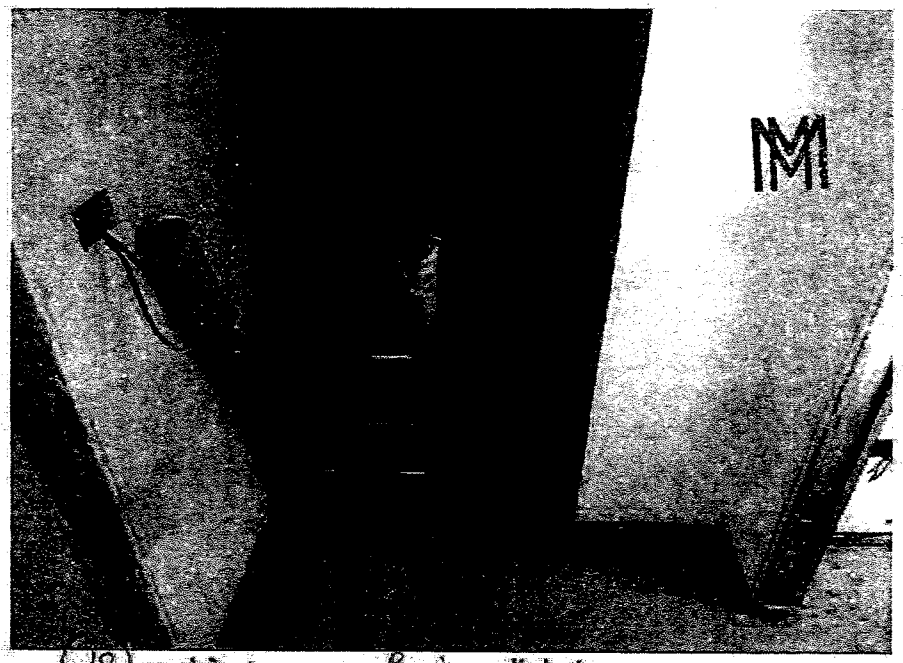
(15) il quadro elettr. incompleto



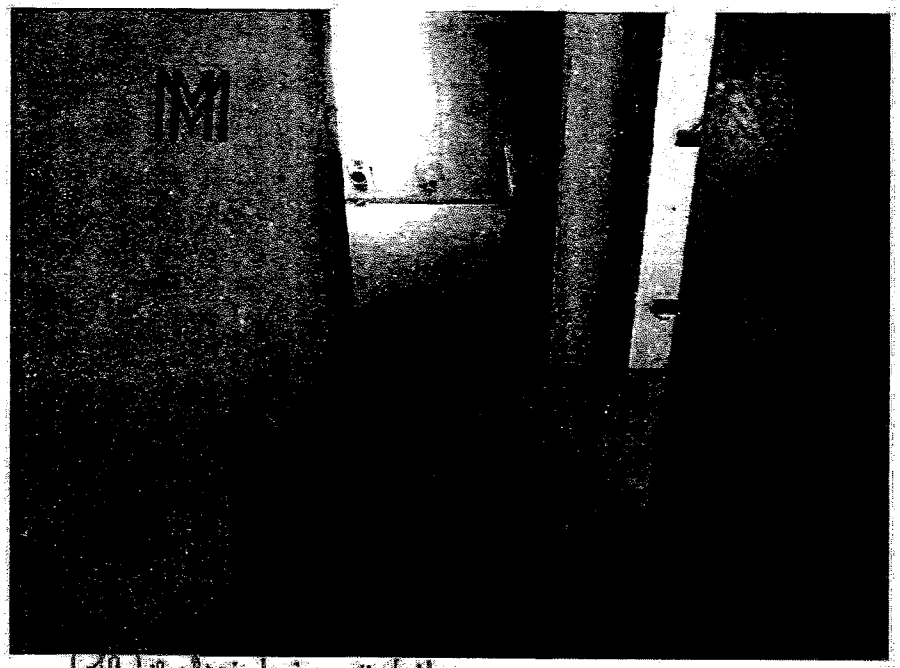
(16) luis. colorie

id. 16, fot. (17)



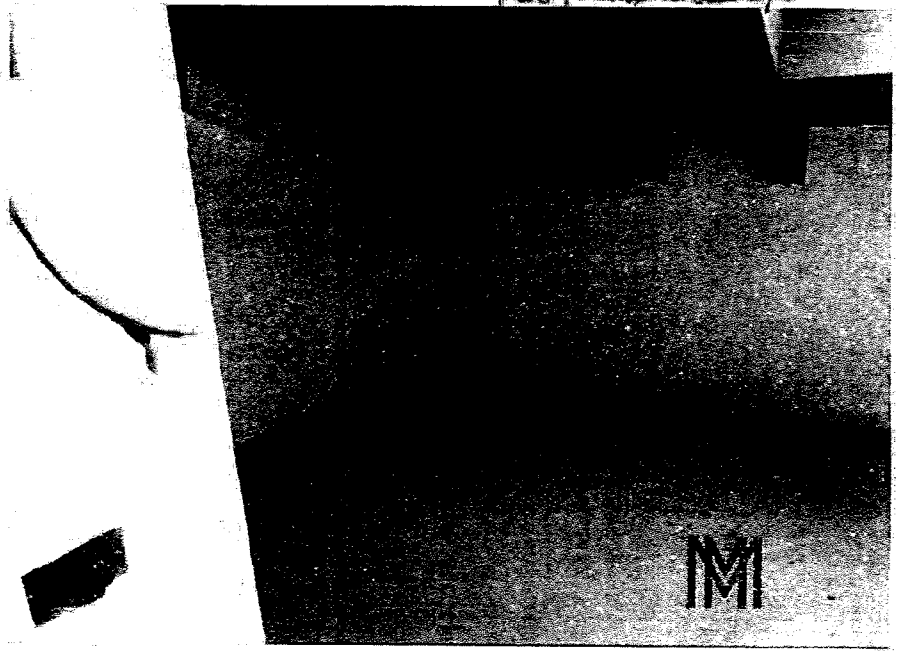


(18) particolare scala in polistirolo

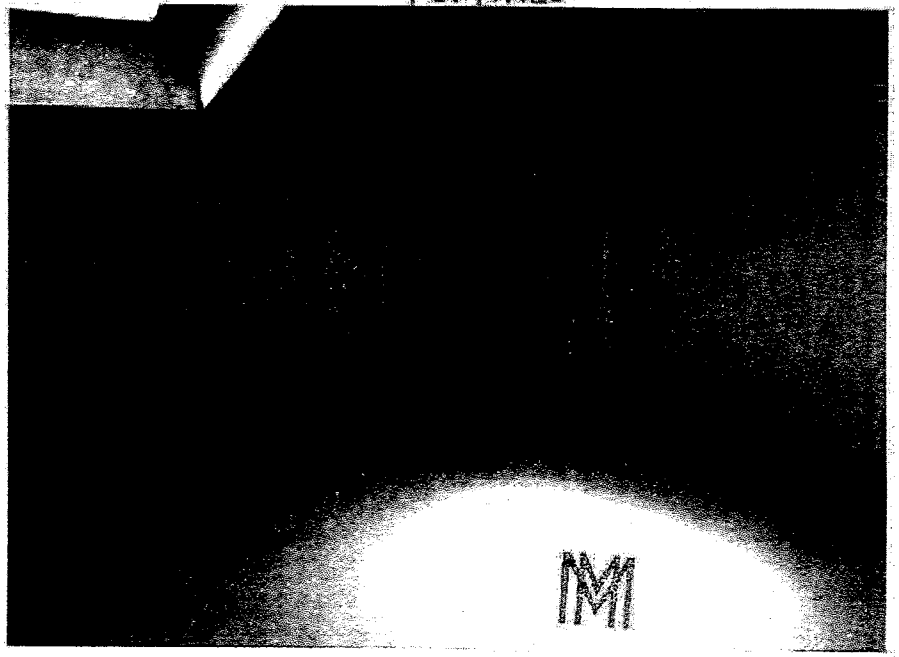


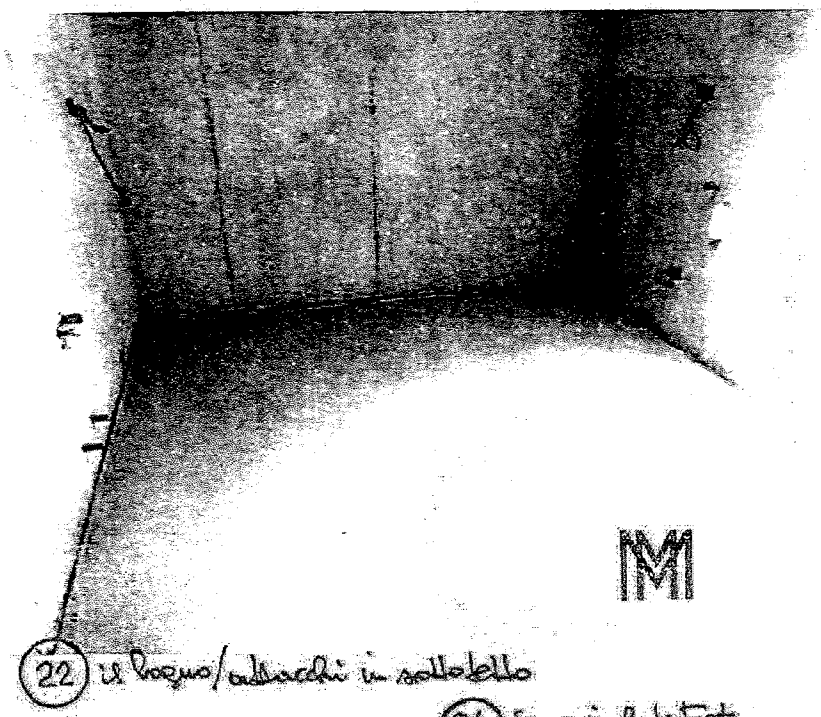
(19) il disegno in polistirolo

(20) scala in polistirolo s/o

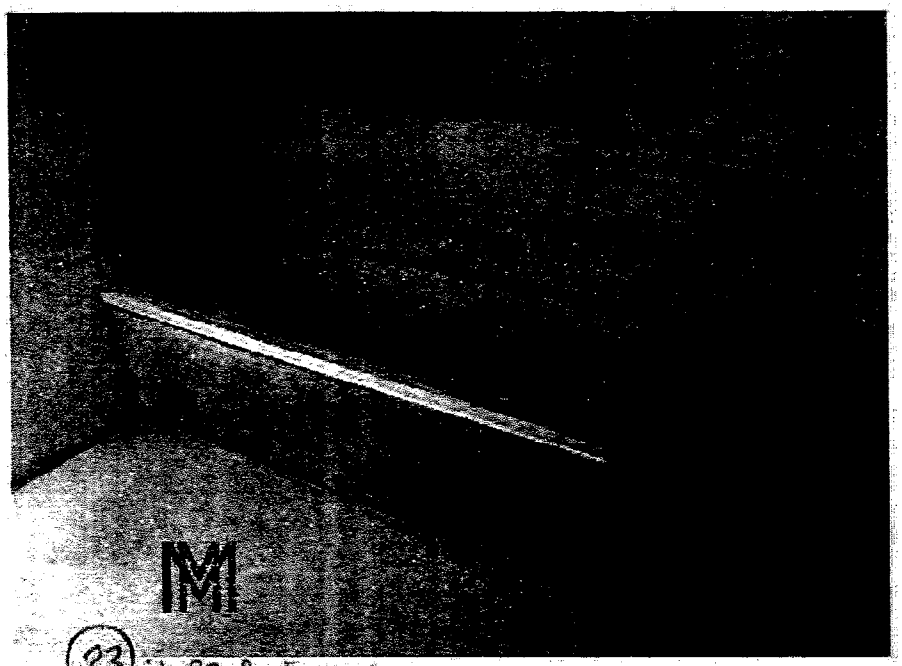


(21) id. 20



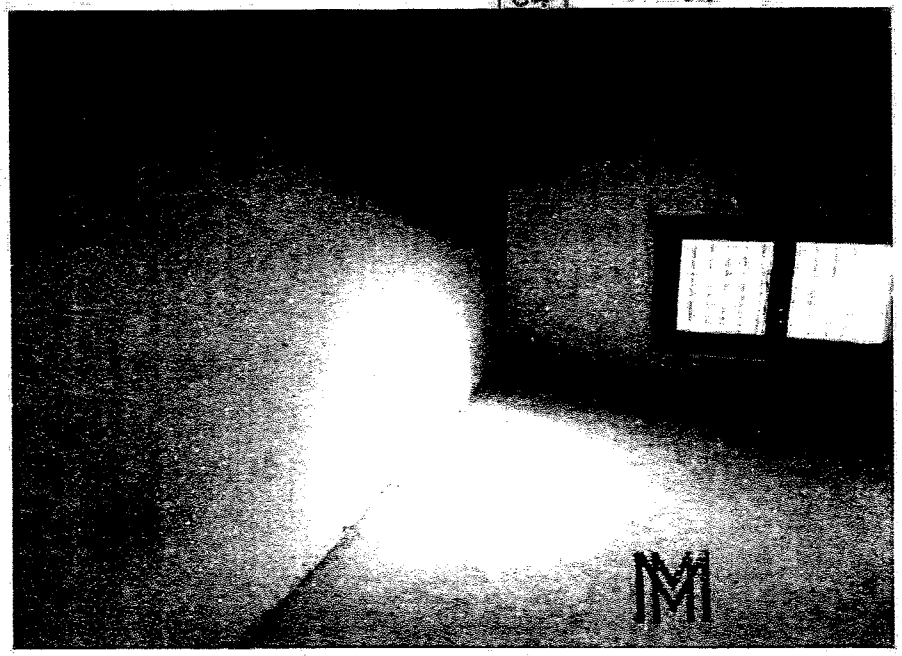


(22) il luogo/attacchi in sottotetto

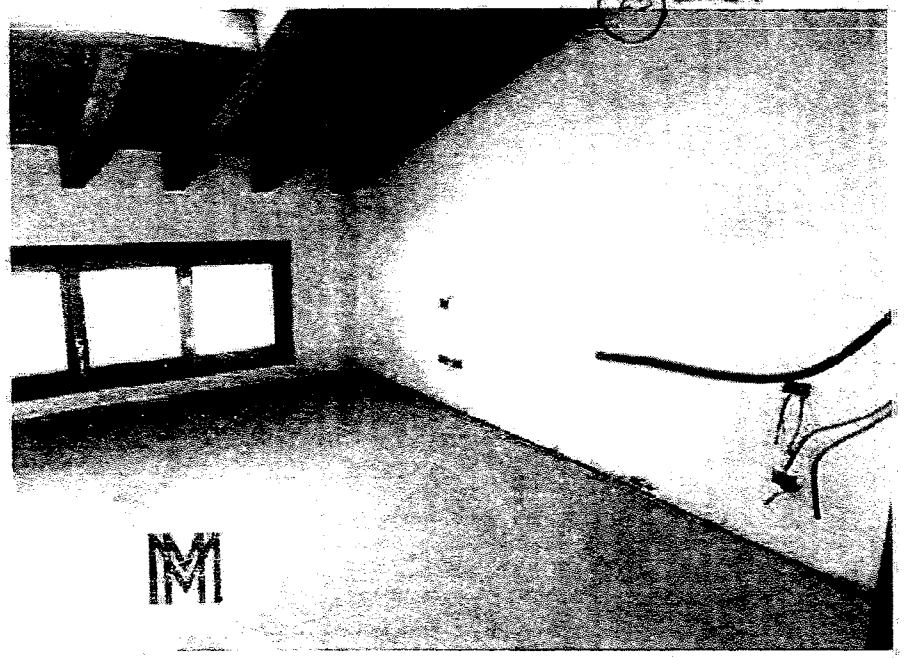


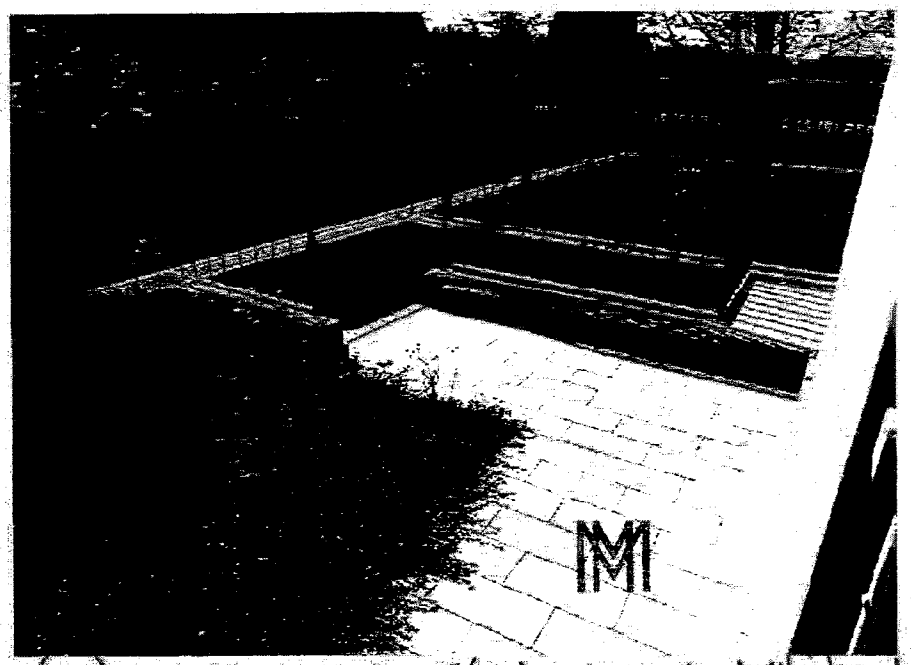
(23) id. 22, la fascia

(24) sono in Park Est



(25) id. 24

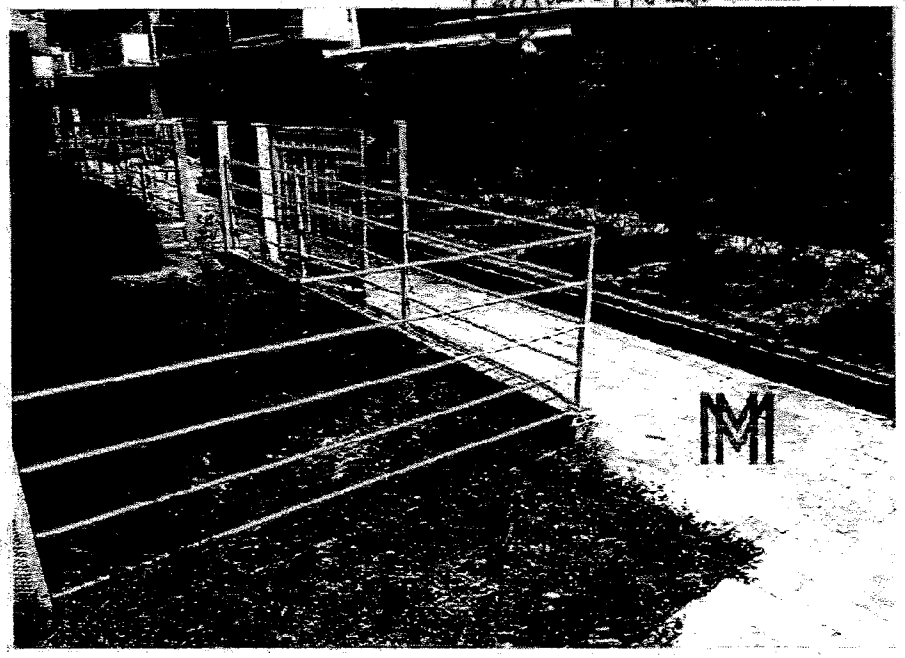




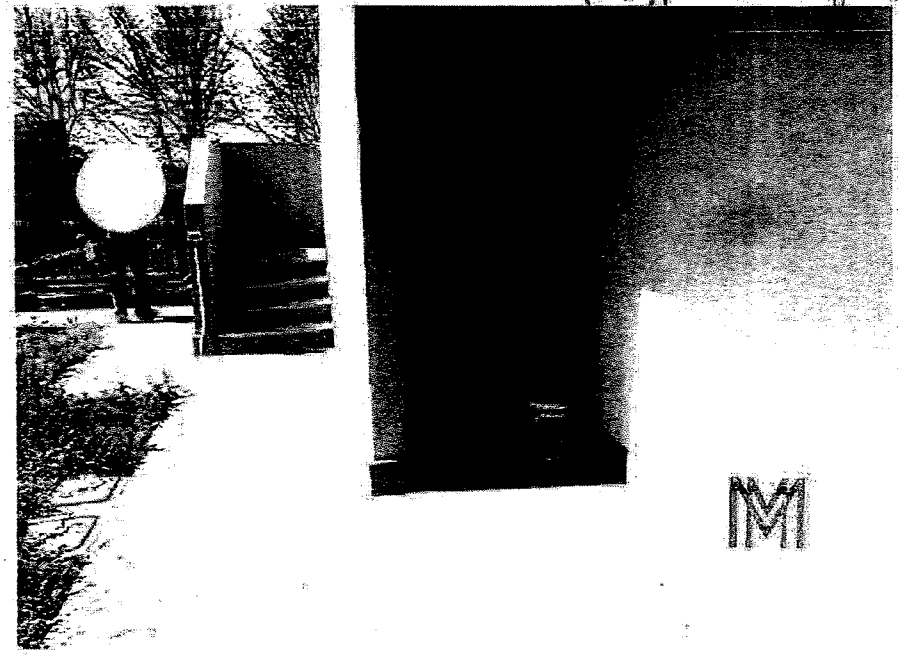
(26) il giardino esclusivo a/S/O ed accesso scala dall'interrato



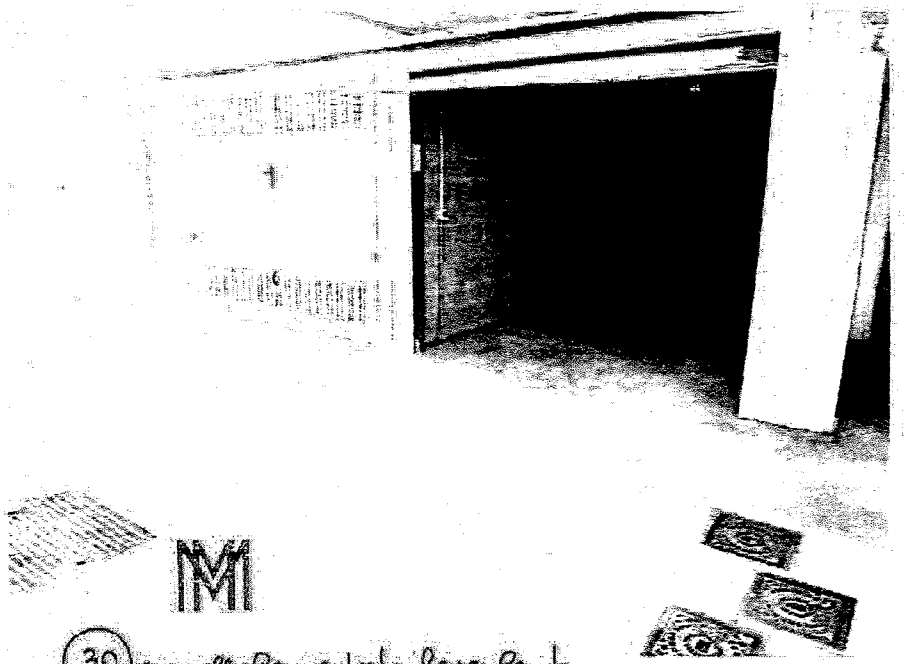
(27) id. 26, nell'angolata S/E



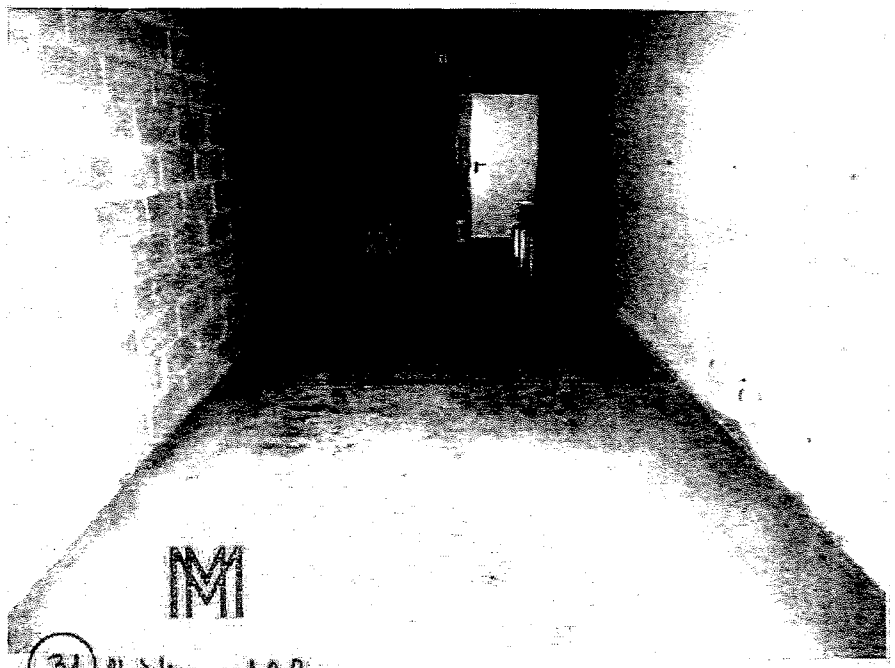
(28) id. 27, l'ingr. esclusivo con cancelletto



(29) fronte scala per il 1° p.



30 corsello box e porta basculante



31 l'interno del box

32 porta uscita box su scala esclusiva



33 la rampa scala esclusiva per risalita

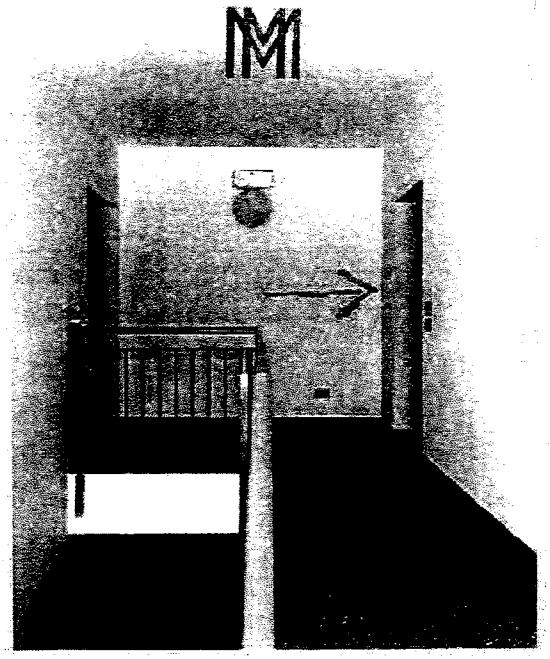


BOX sub. 41

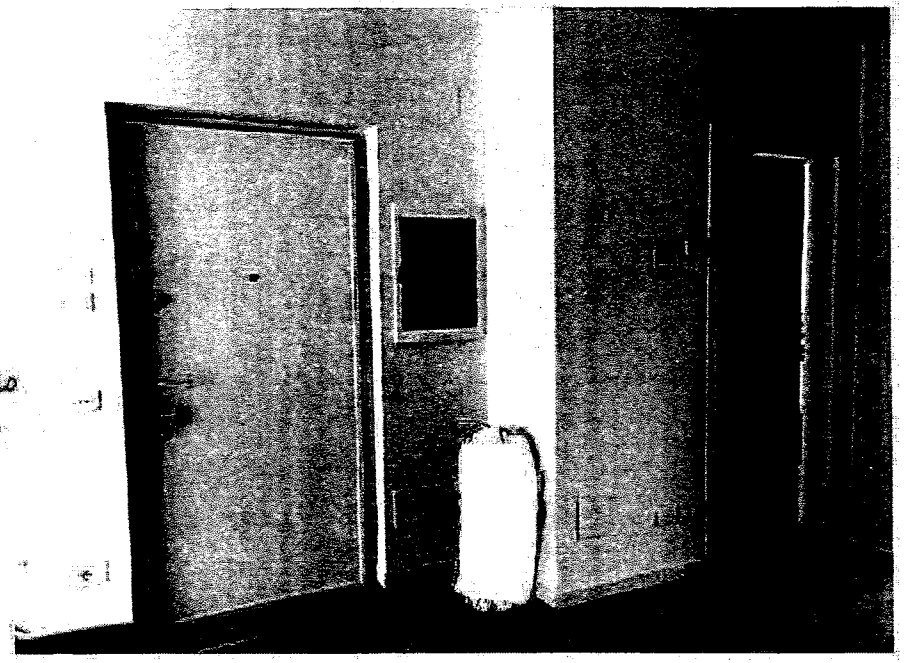
(Fabbr. D)

"LOTTO n° 9"
alt. subr. 18 e box subr. 46 e 47

H.B.: è 10-5-2017, affidata
prelim. con [redacted]
(Doc. A/15)



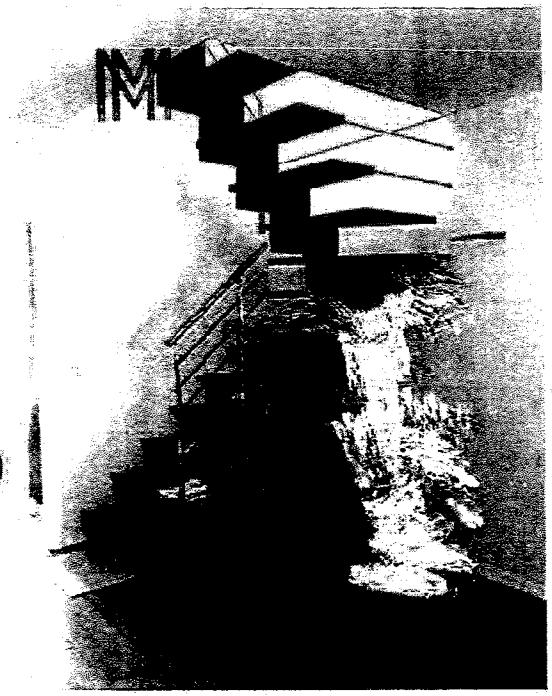
(1) avvio scala al 1° p.



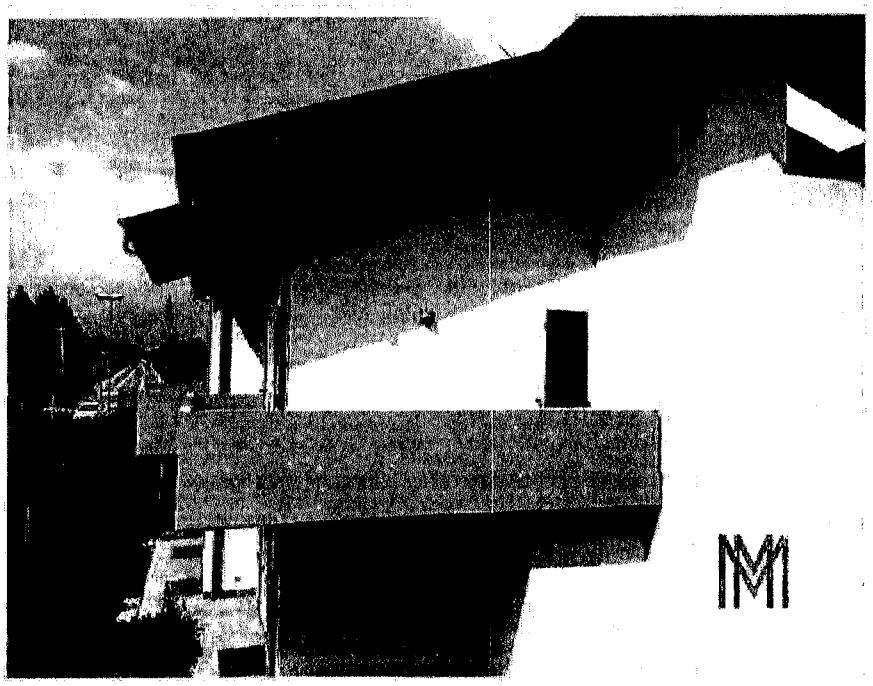
(2) porta ingr. blindo vista dal sogg.



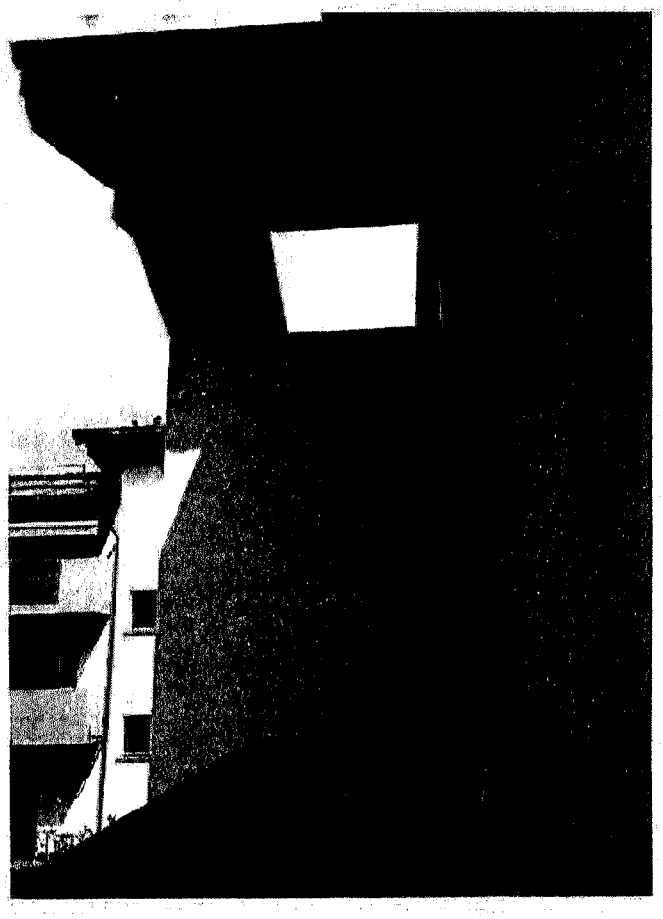
(3) scala di risalita al sottotetto



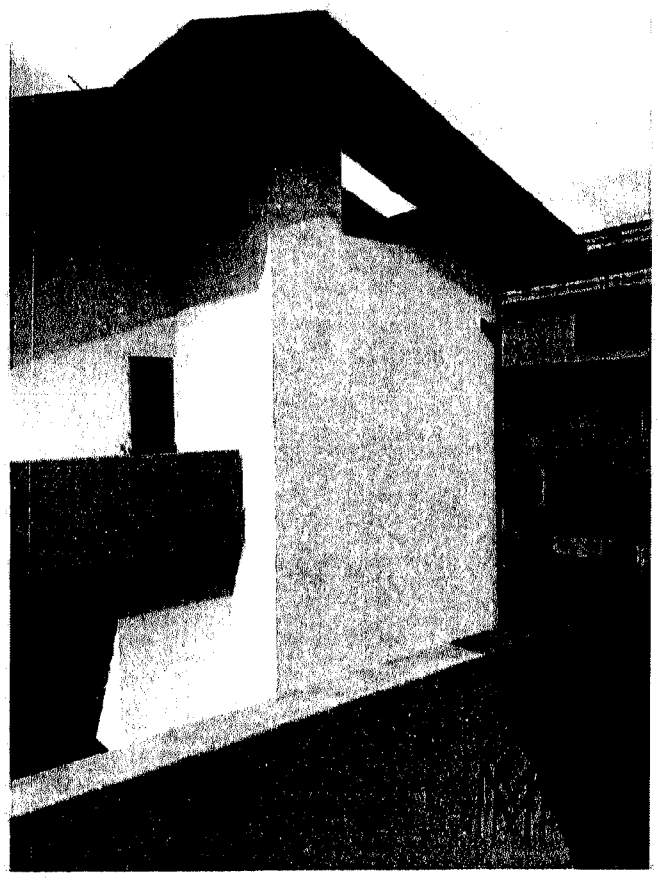
(4) id. 3, fortic.



(5) Angolo S/O



(6) Angolare W/O



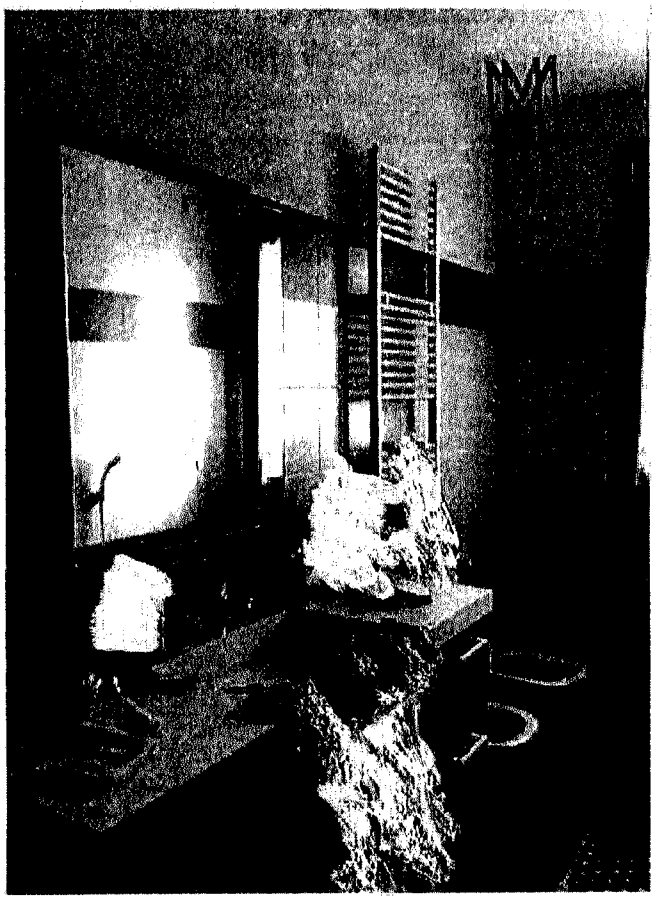
(7) Angolare S/O



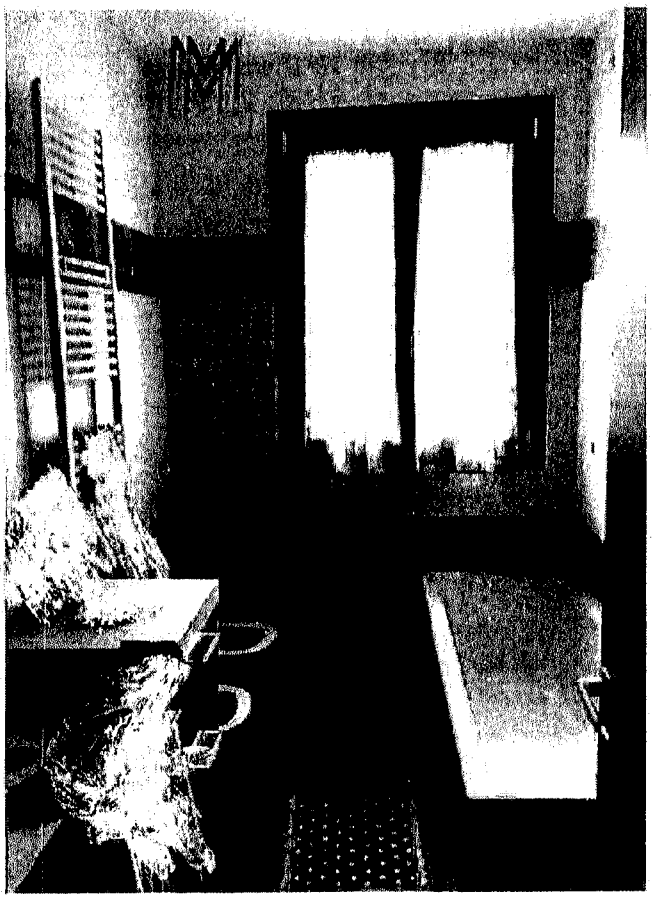
(8) cucina



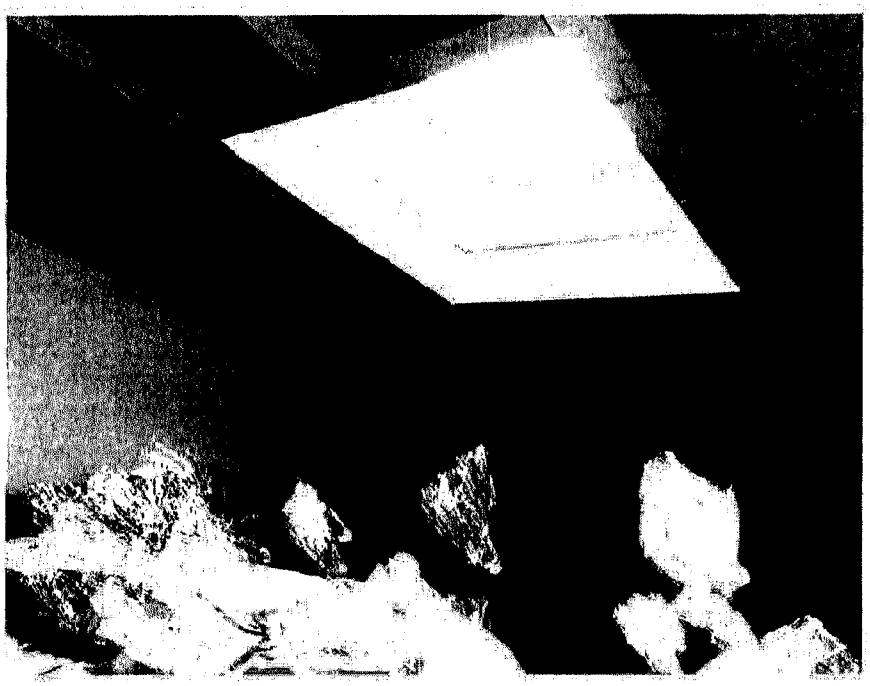
(9) dis. notte



(10) il bagno al 1° p.



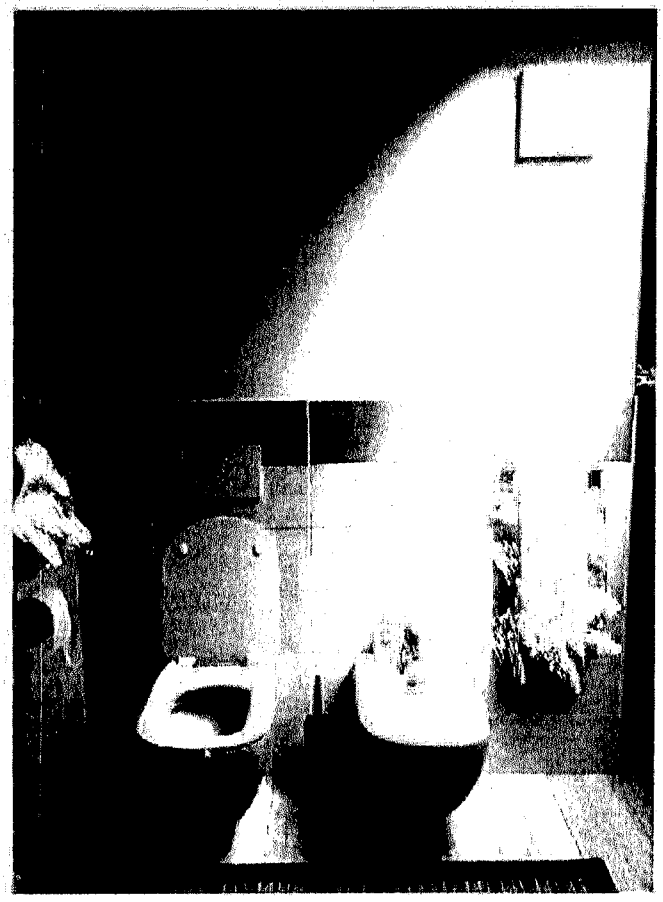
(11) id. 10



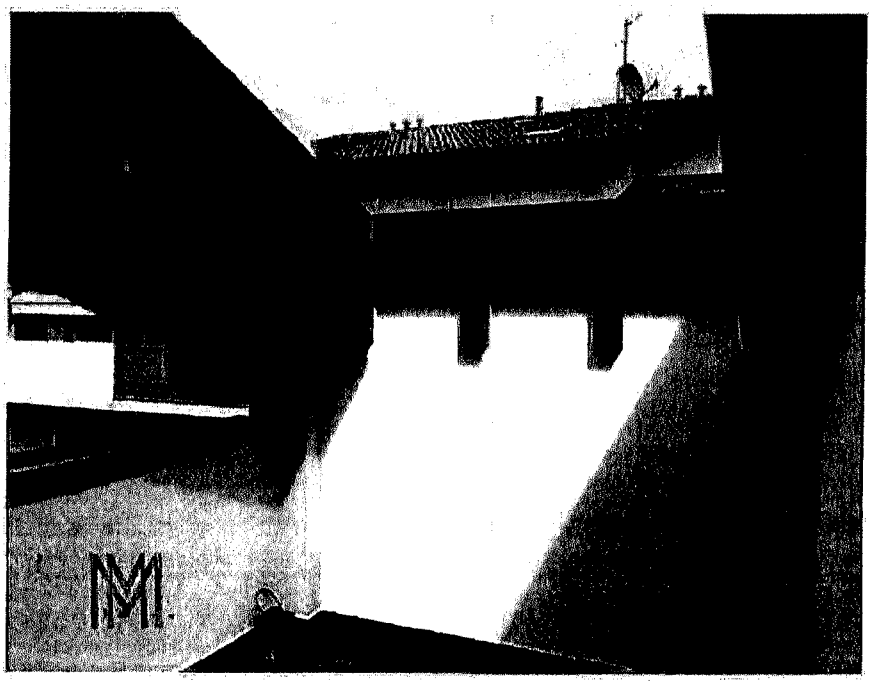
(12) vano in sottotetto uso camera con lucernario



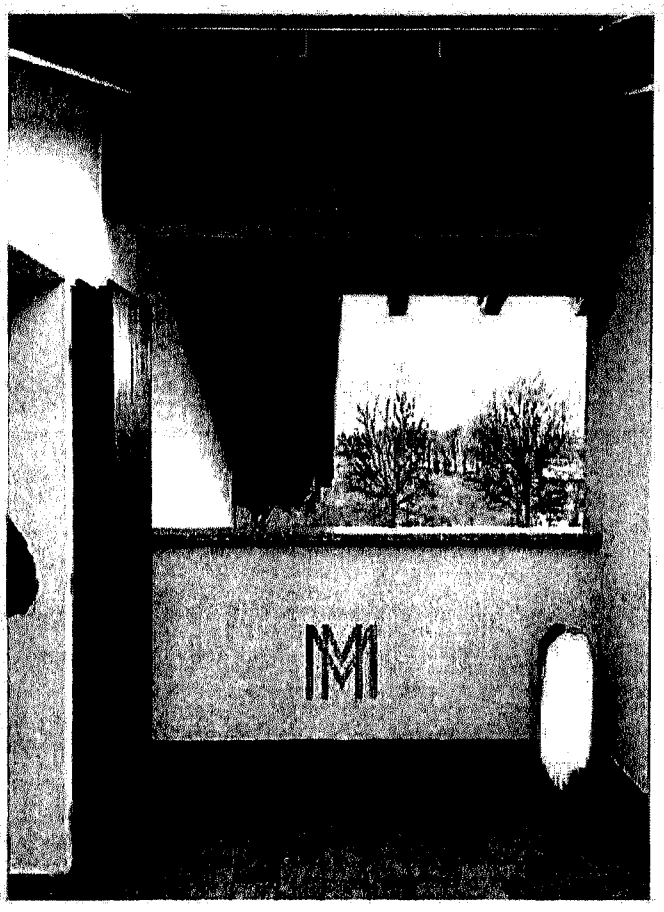
(13) legno in sottotetto con lucernario



(14) id. 13, i sanitari



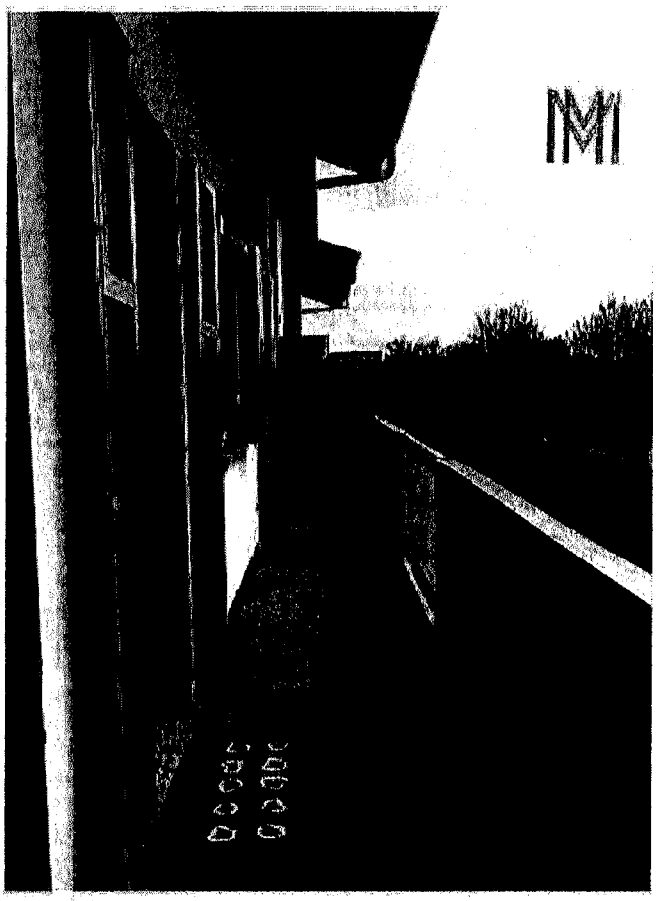
(15) il terrazzo scoperto.-



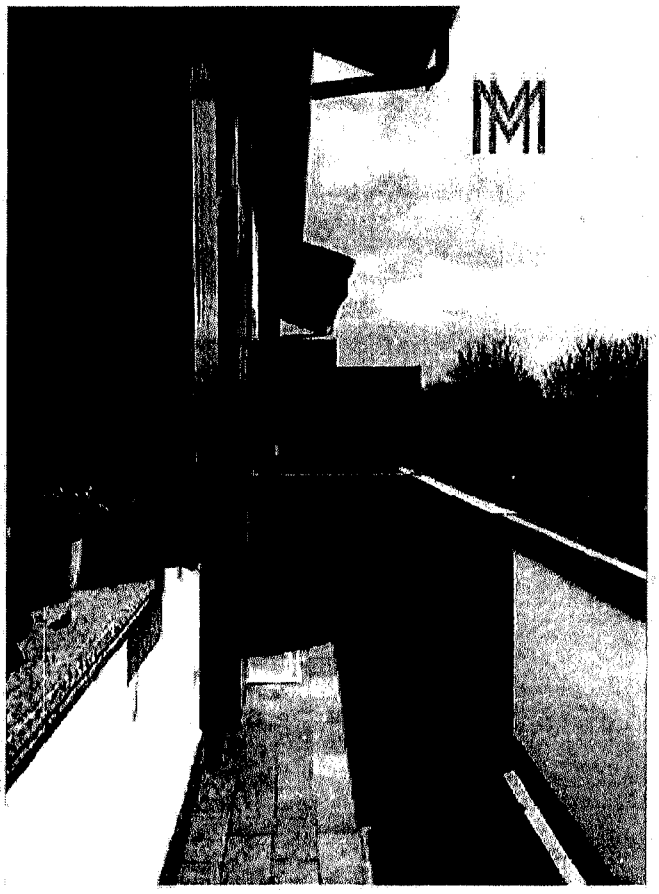
(16) id. 15



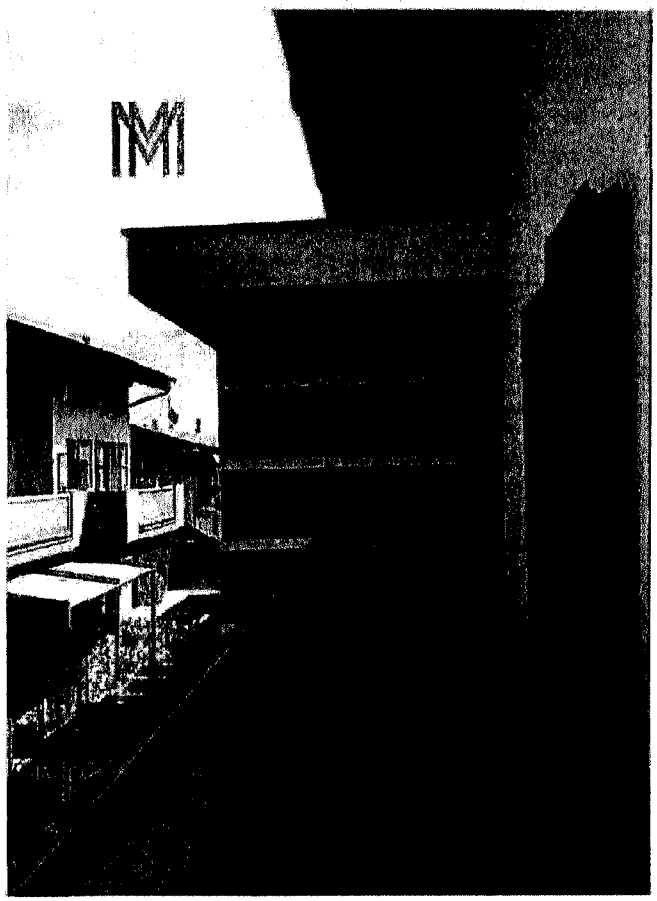
(17) vano in sottotetto



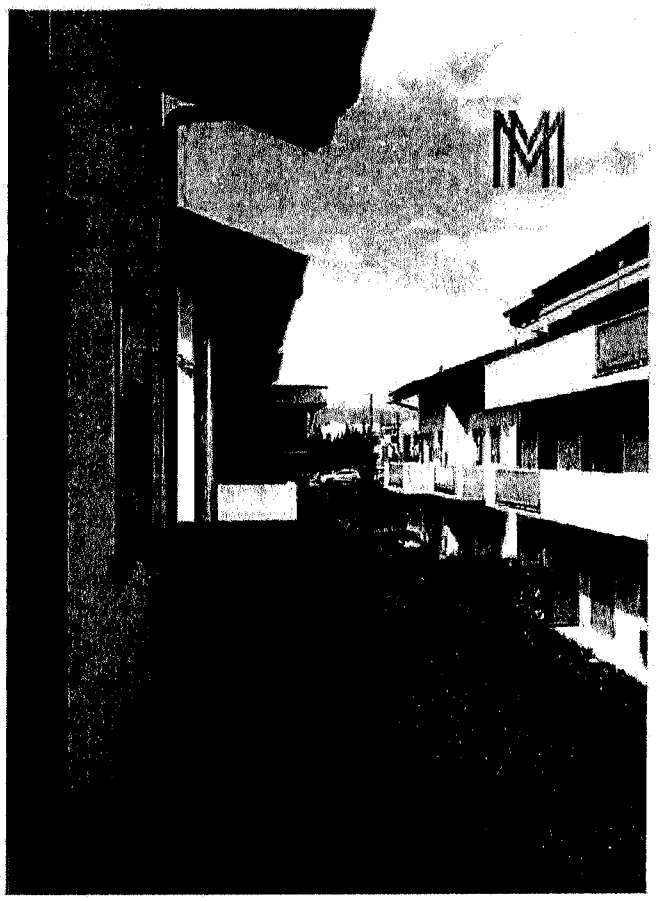
(18) il balcone in lato Ovest



(19) id. 18

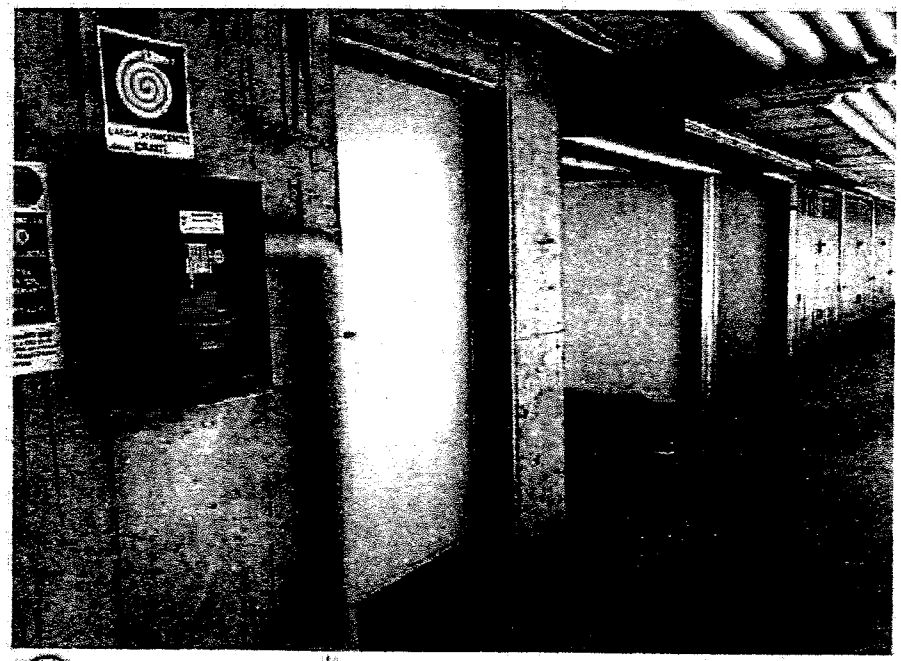


(20) balcone in lato Est

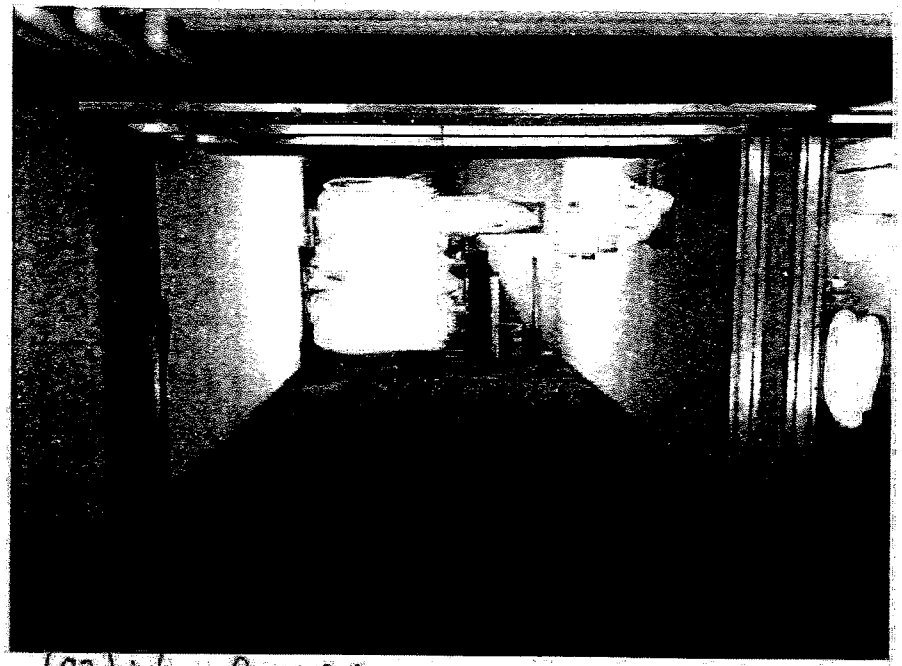


(21) id. 20

BOX sub. 46 e 47

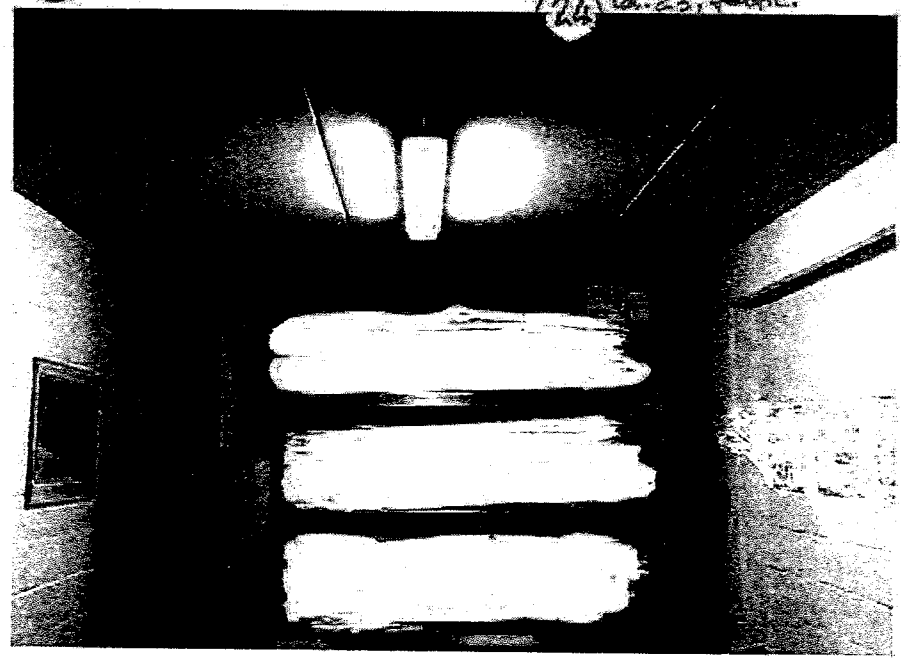


(22) corsello box e forte basculanti dei 2 box contigui

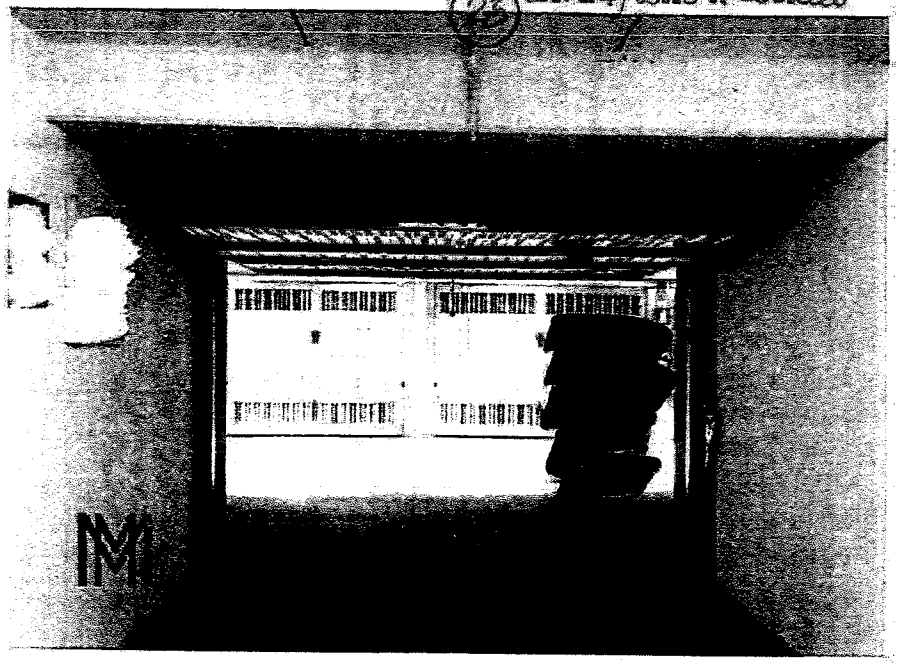


(23) interno box sub 46

(24) id. 23, fortic.

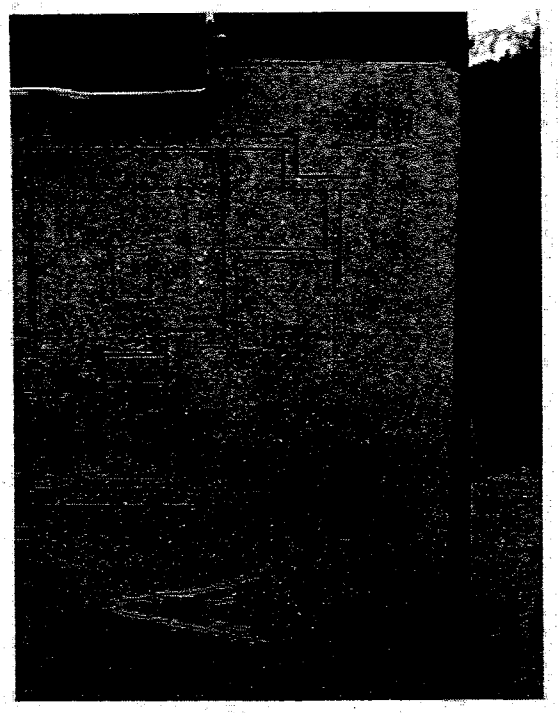


(25) id. 24, verso il corsello

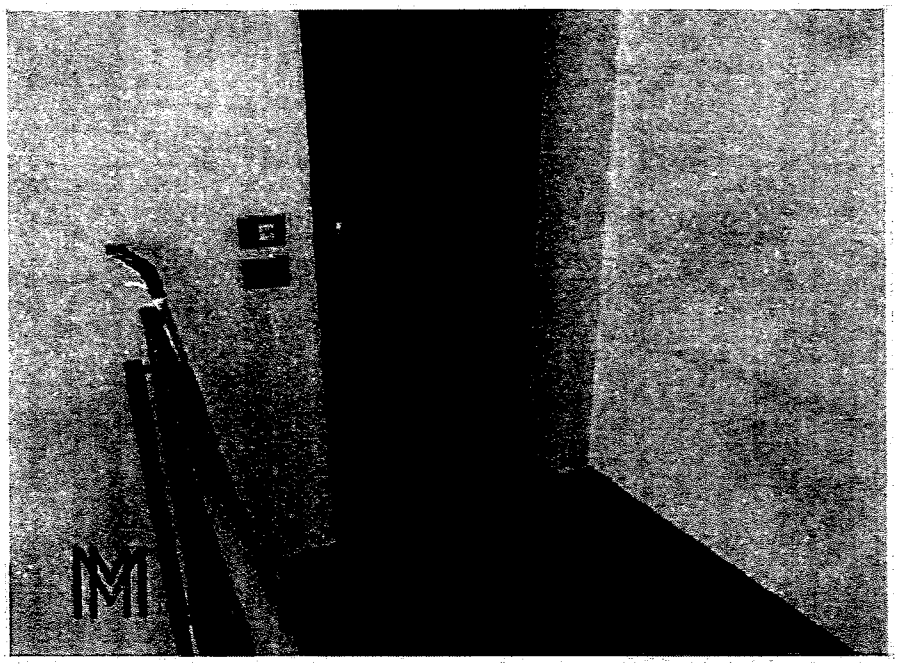


"LOTTO n°10" – alt. sup. 19
(falda D) – Cox n 64

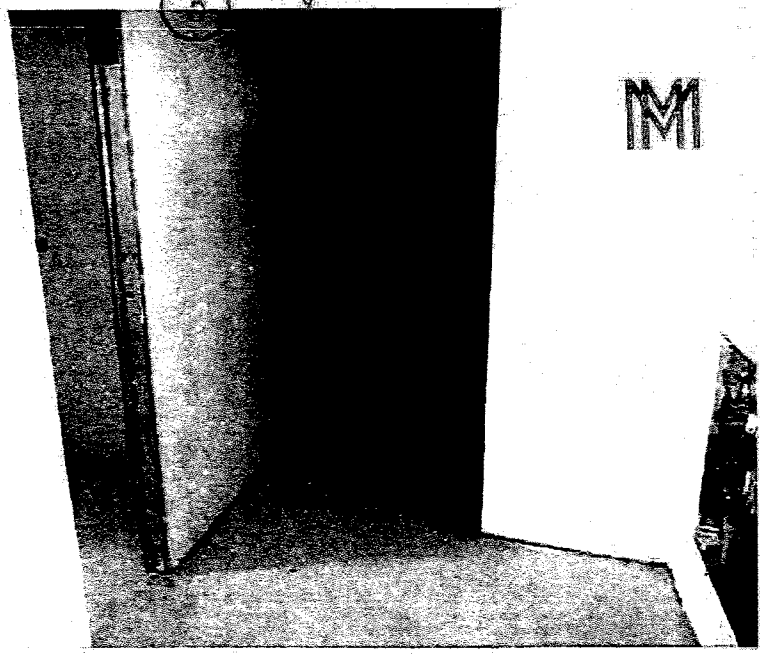
(1) flamin. U.I. in sottotetto



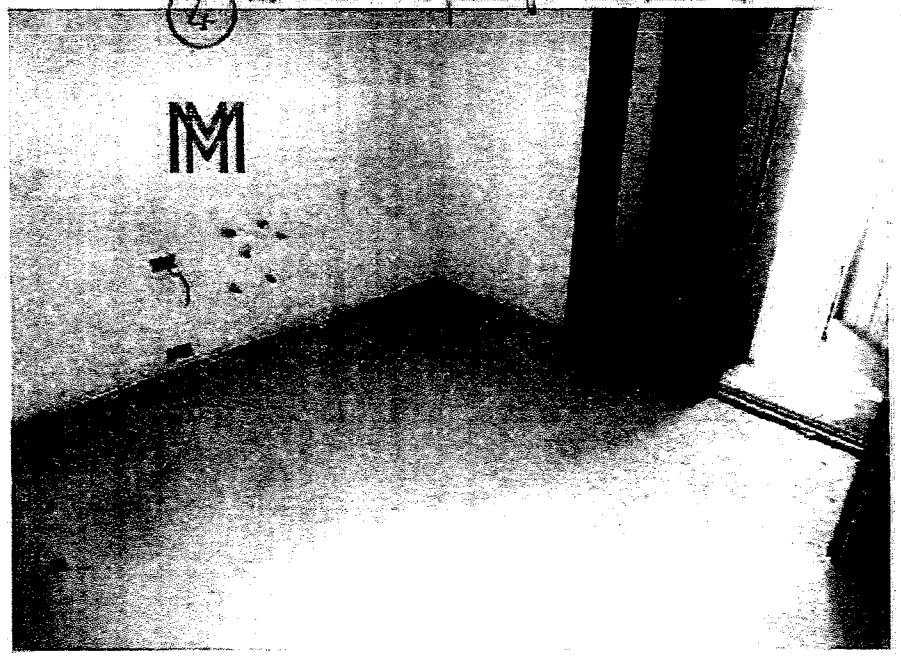
(2) arrivo scala al 1°p. e forte ingr. alit.

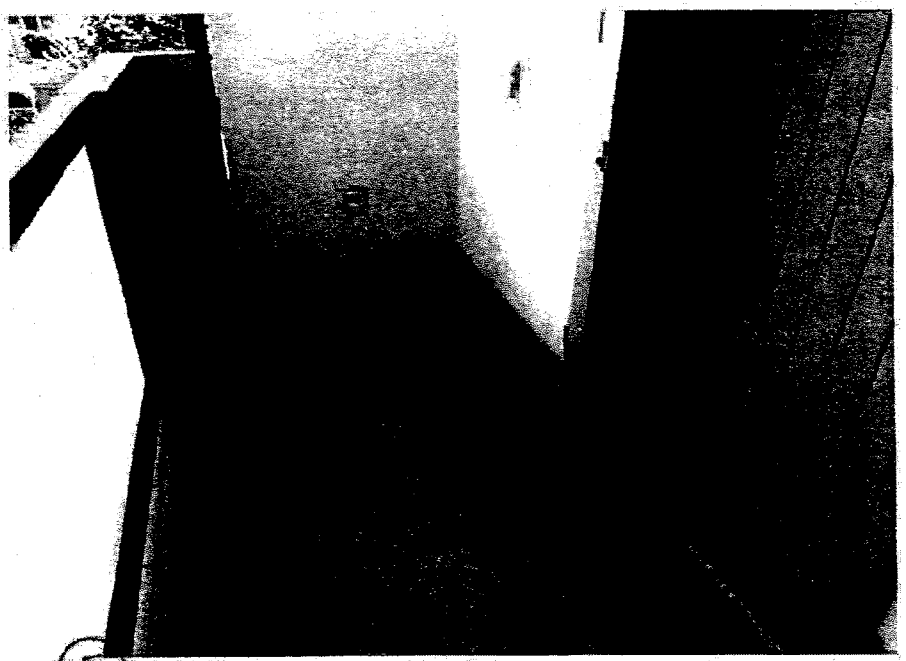


(3) l'ingr. all'alit.

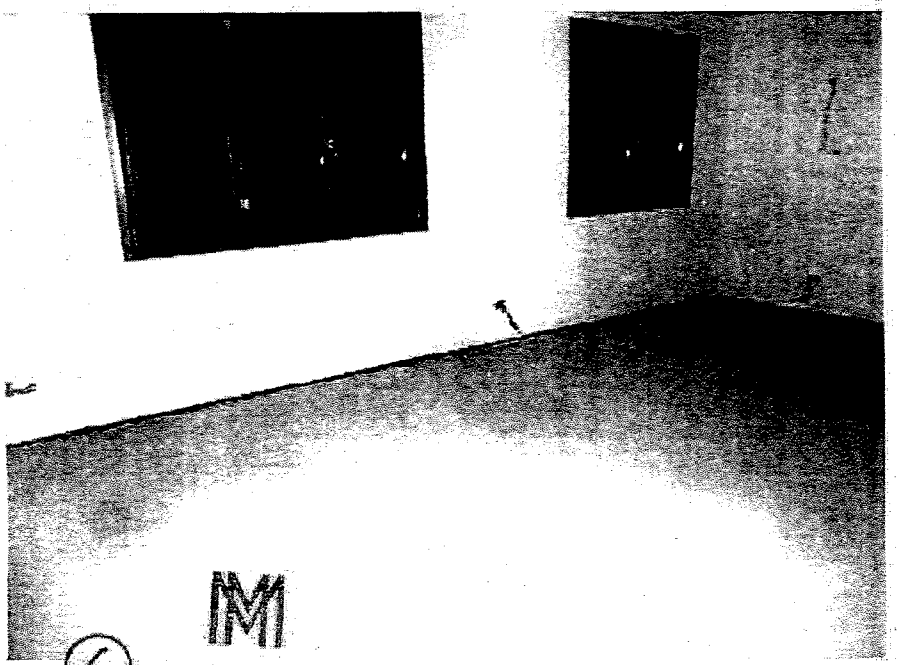


(4) la cucina e forte-fin. su balcone



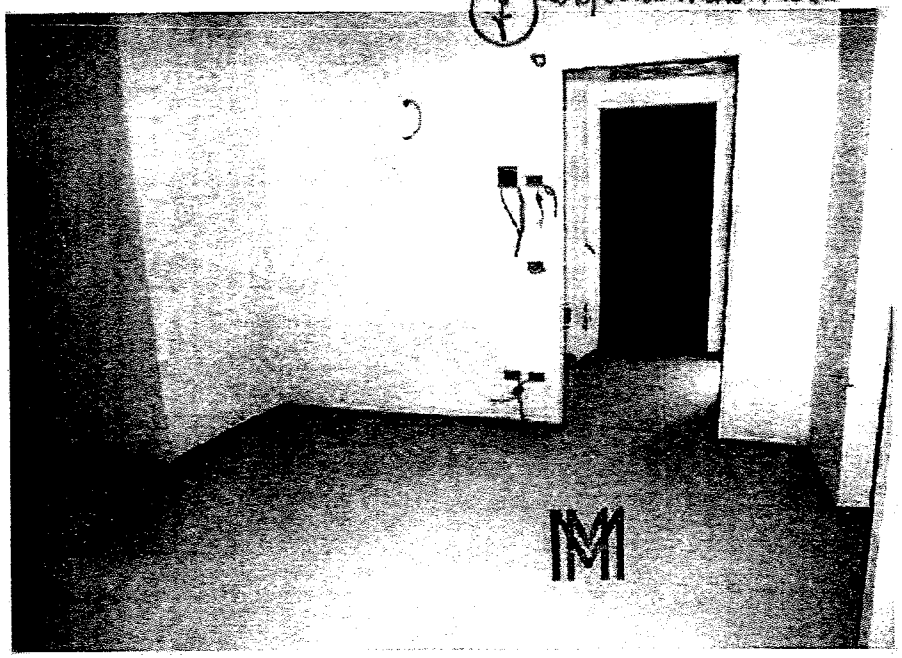


5 il balcone cucina in lato Est

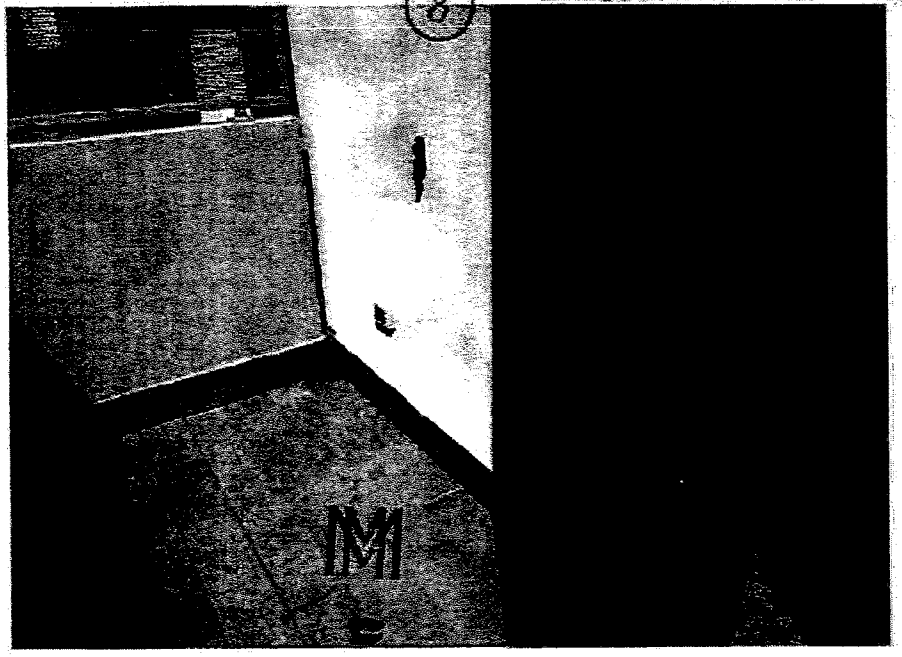


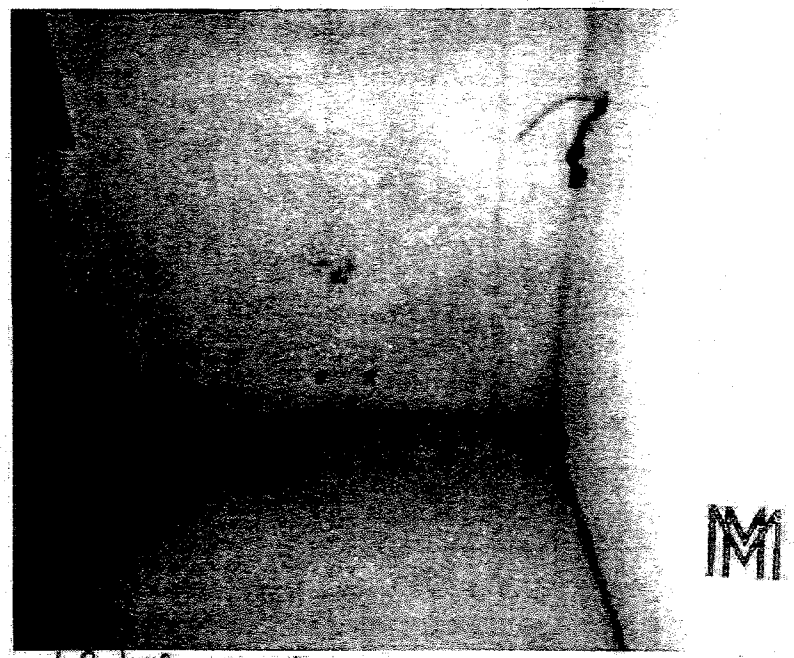
6 il soggiorno

7 id 6, verso il dis. notte

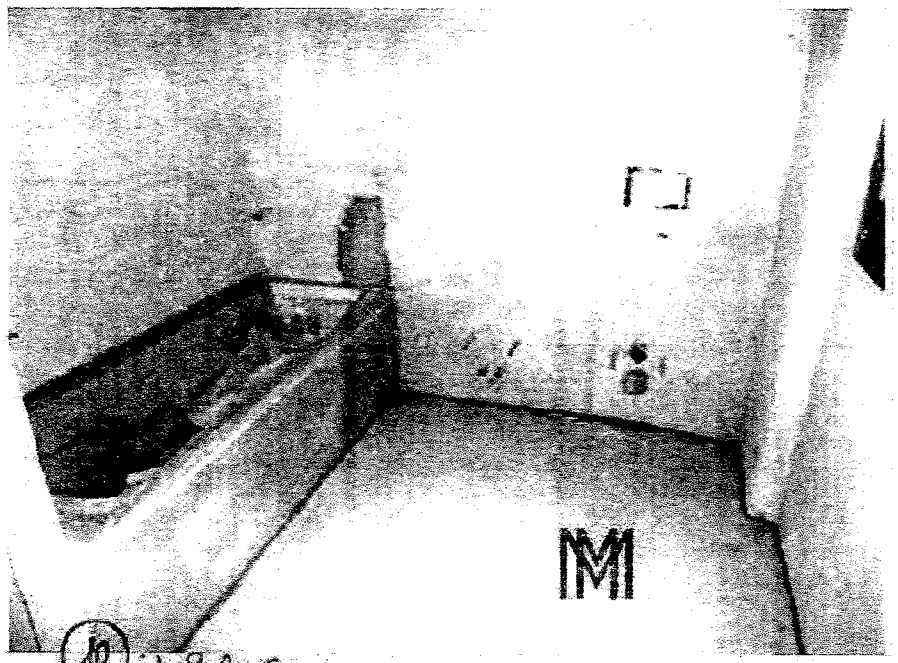


8 il balcone camera in lato Ovest

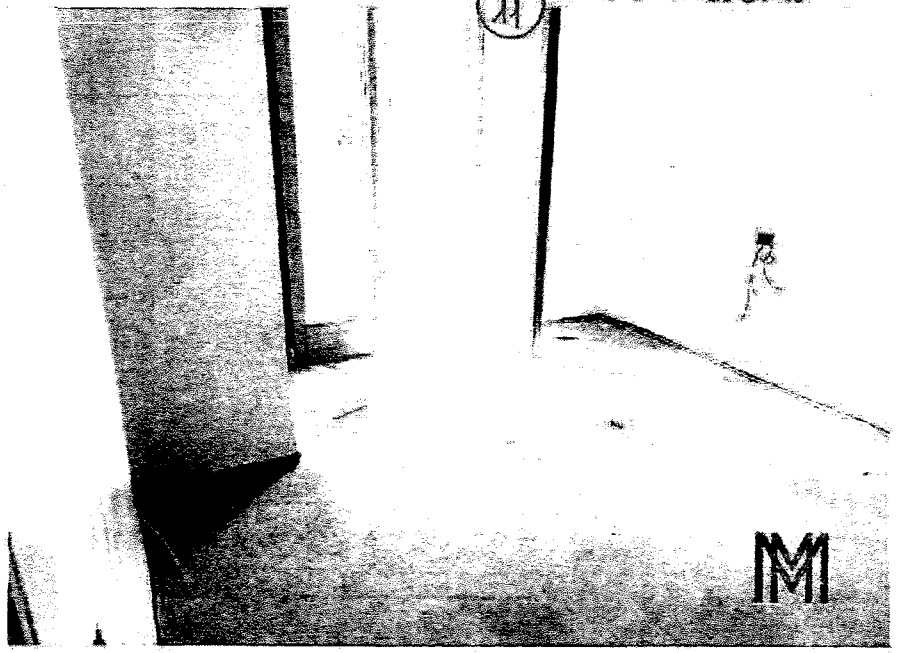




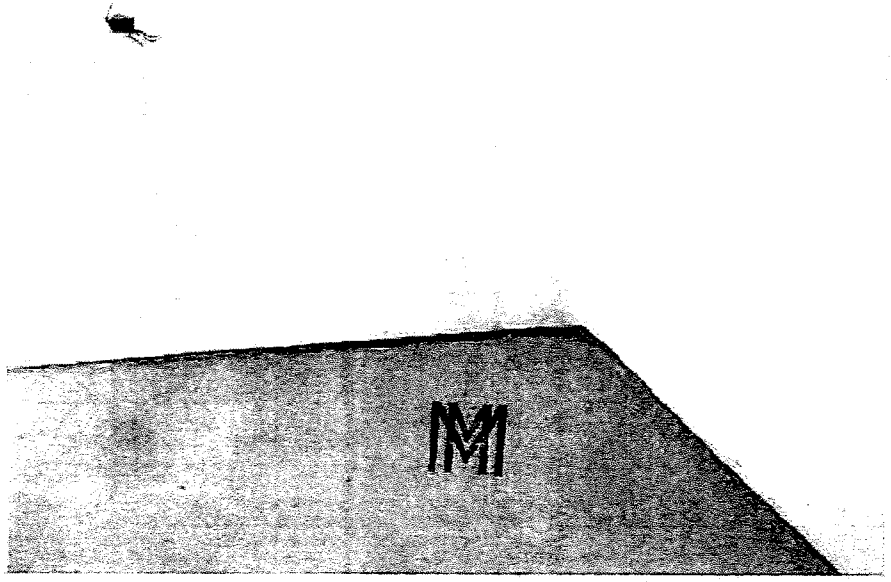
9 il loquo al 1° p.



10 id. 9, la vasca



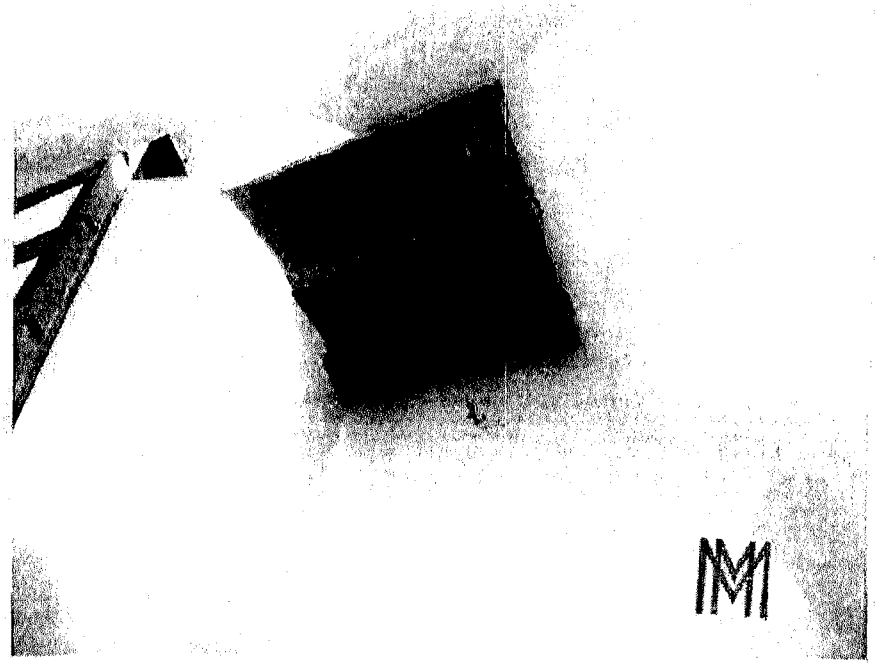
11 camera in lato ovest



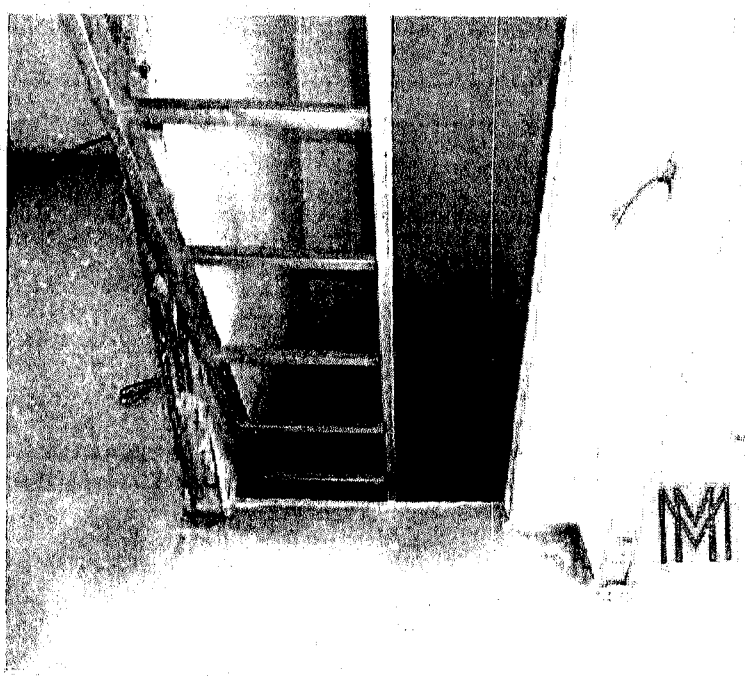
12 id. 11



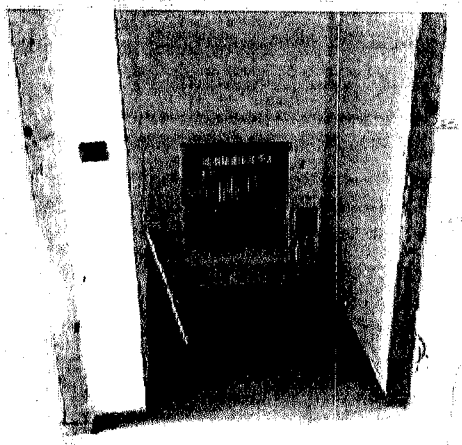
(13) Vano fer. scala risalita in sottotetto



(14) id. 13, dal basso verso l'alto



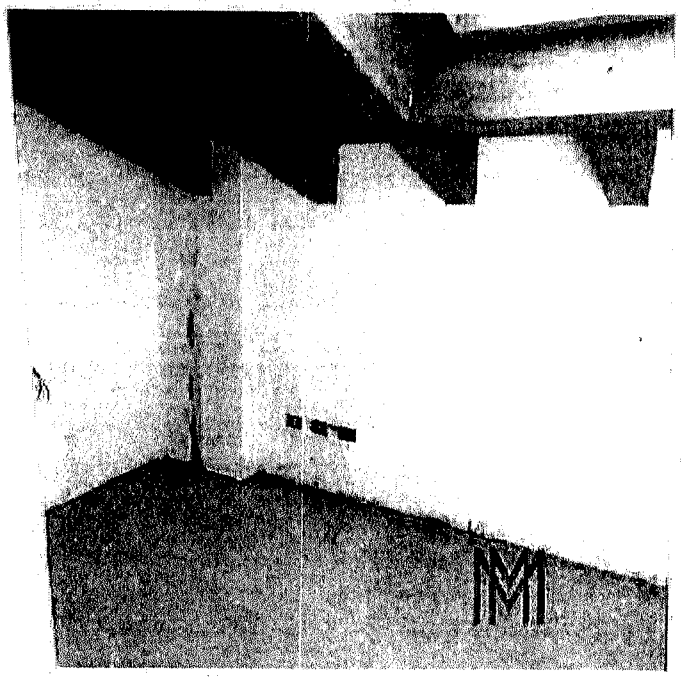
(15) id. 13, accesso in sottotetto



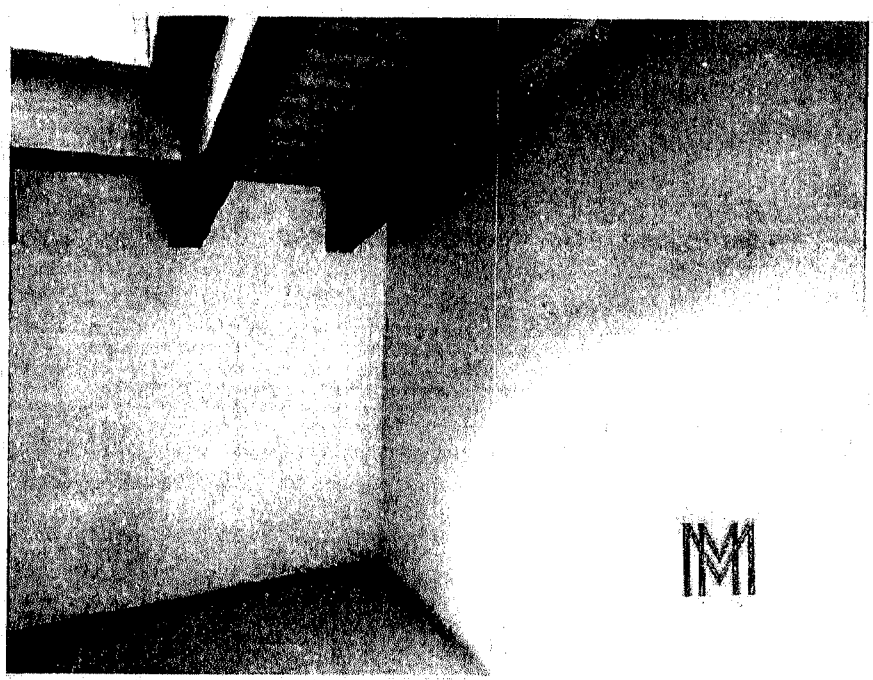
Sabbadello

(16) il rifugio e dintorni

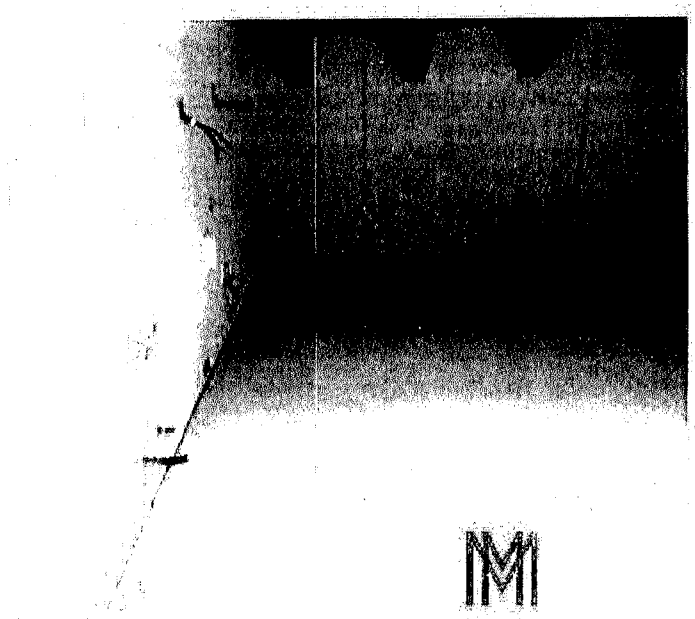




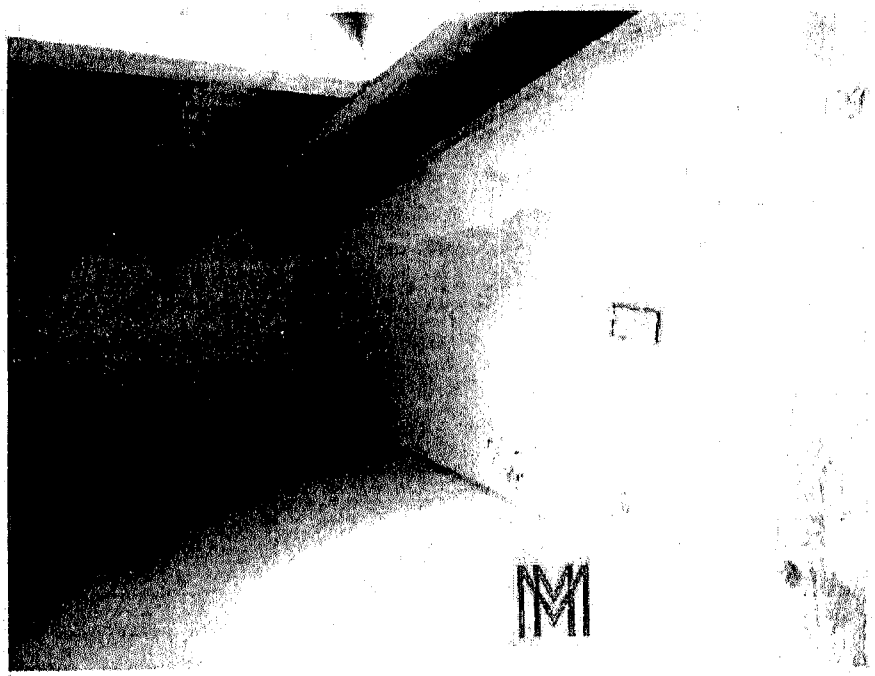
(17) Sono in fondo Ovest con l'accesso



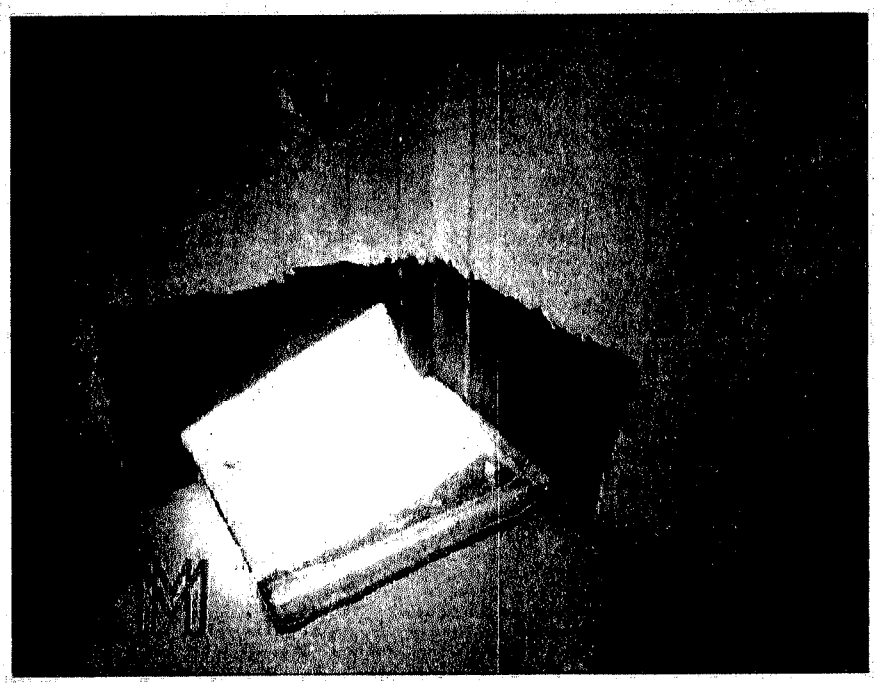
(18) id. 17



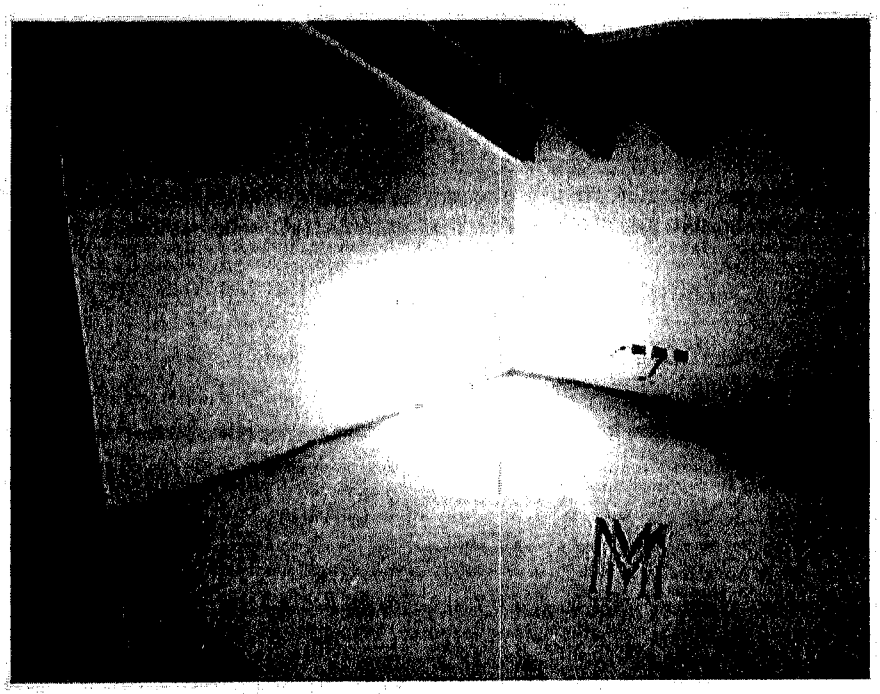
(19)
bagno con predisposto gli attacchi sanitari



(20)
id. 19



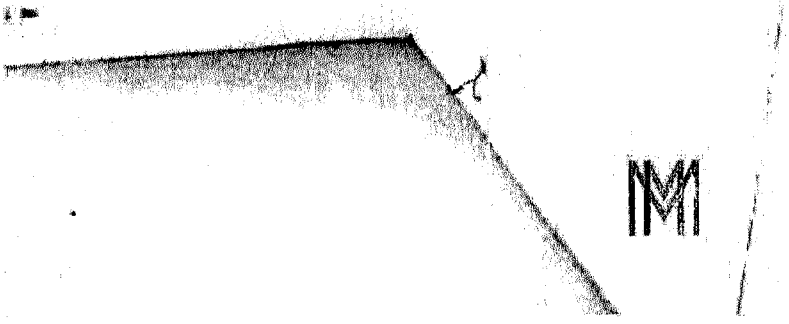
(21)
id. 19,
il piatto doccia

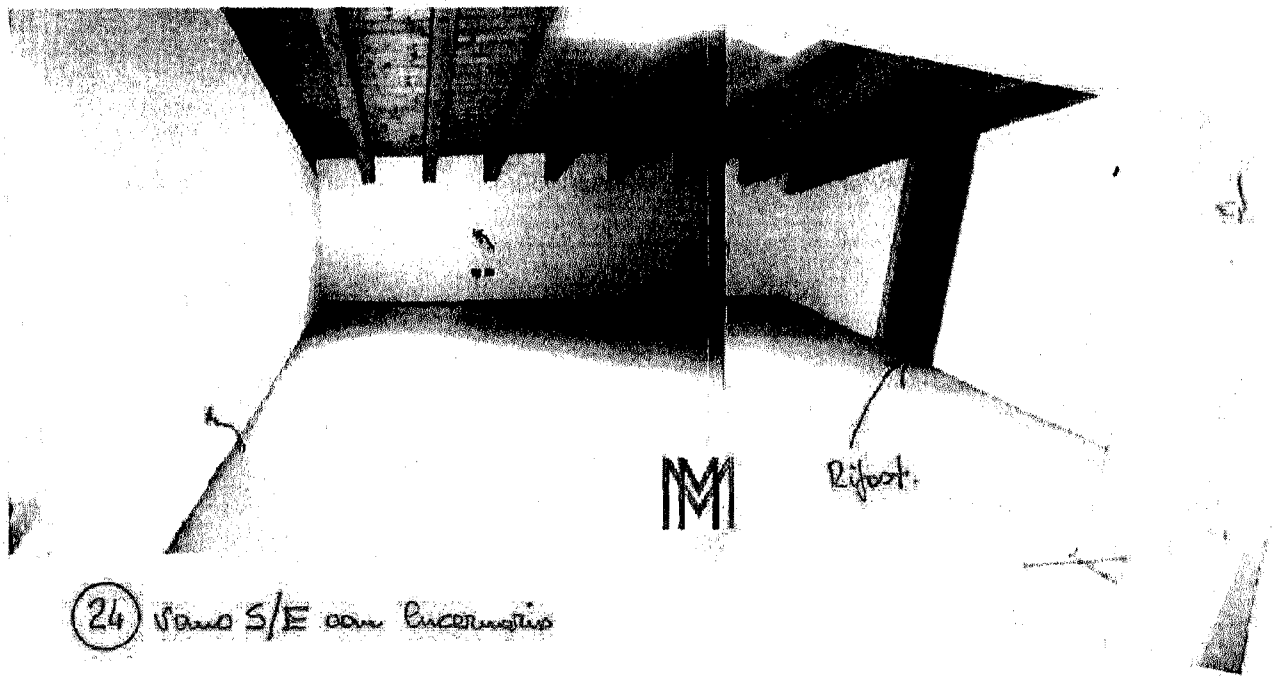


(22)
Vano M/E

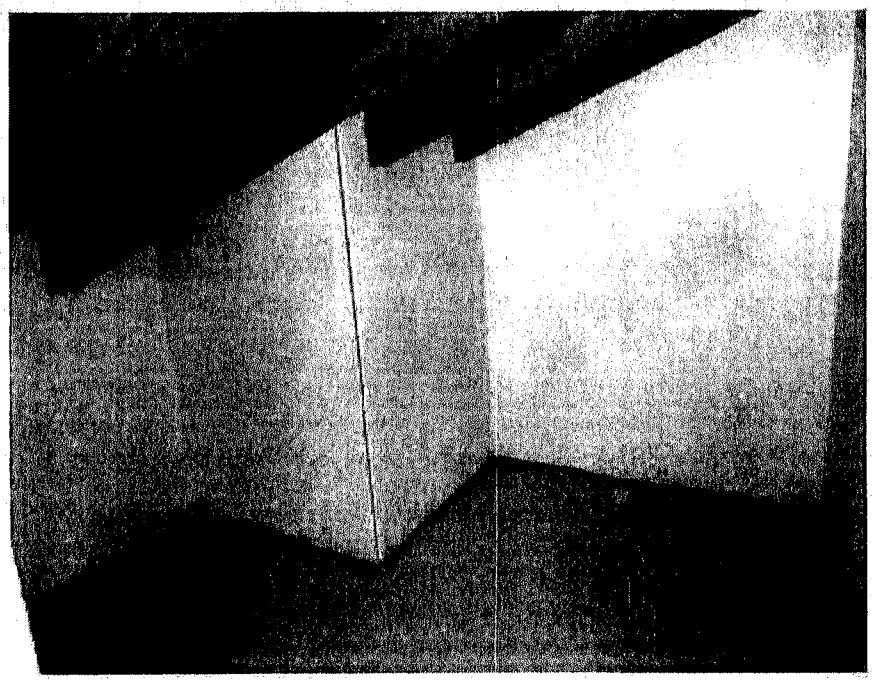


(23)
vd. 22

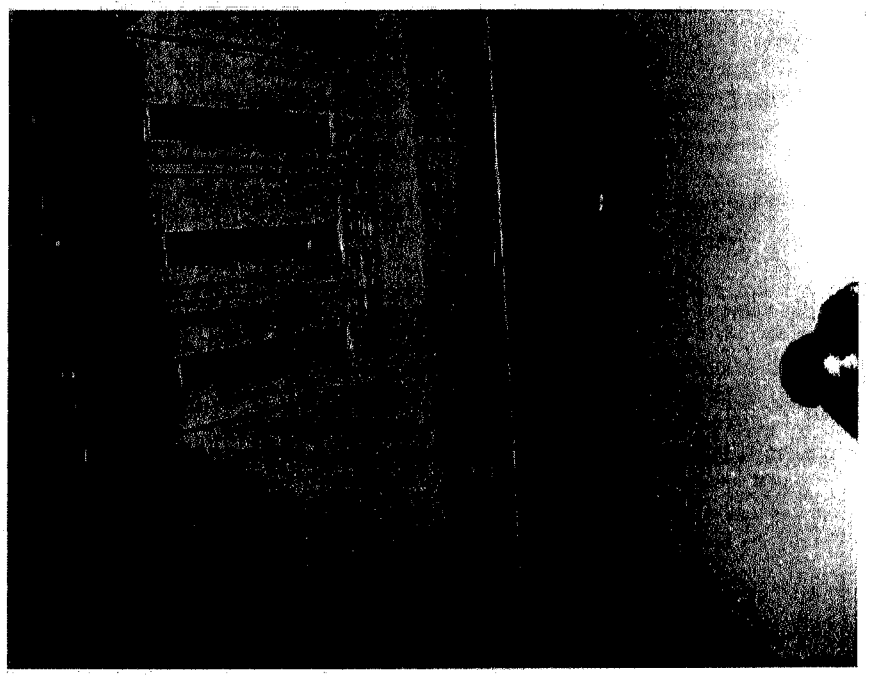




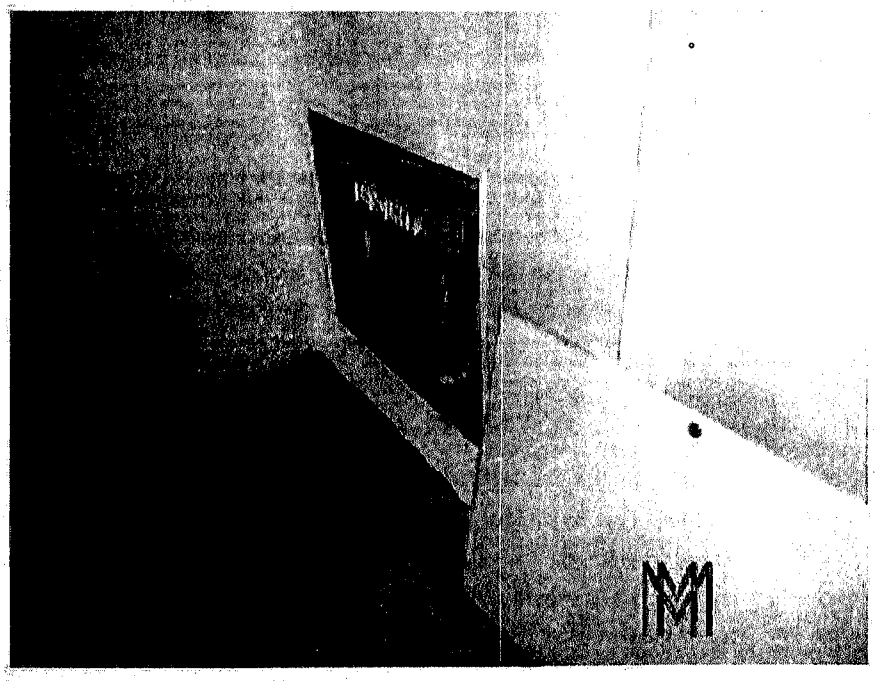
(24) Vano S/E con lucernario



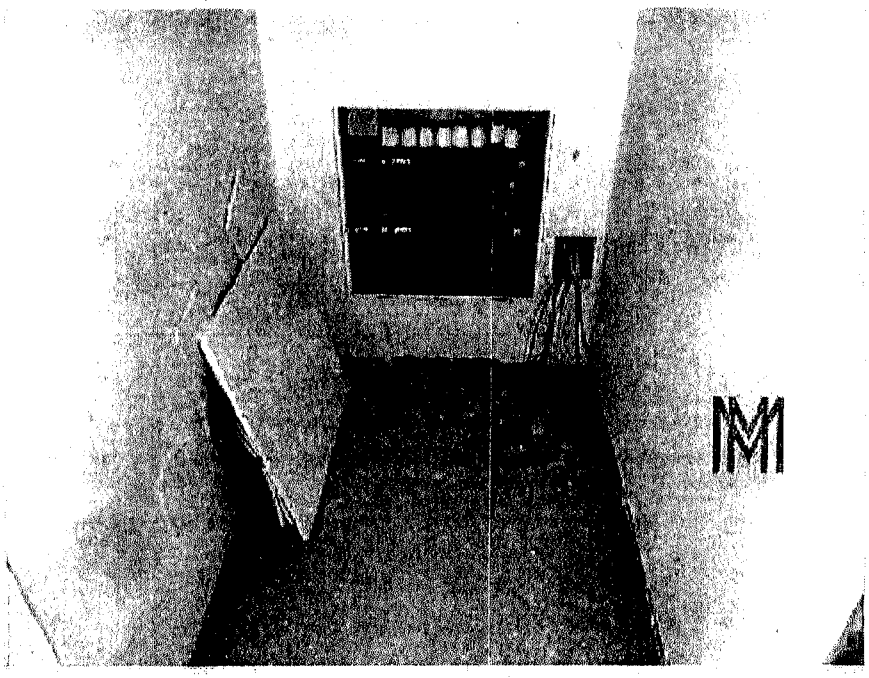
(25) id. 24, il rifortiglio



(26) Quadro elettr. ed. 1ª p., in confronto

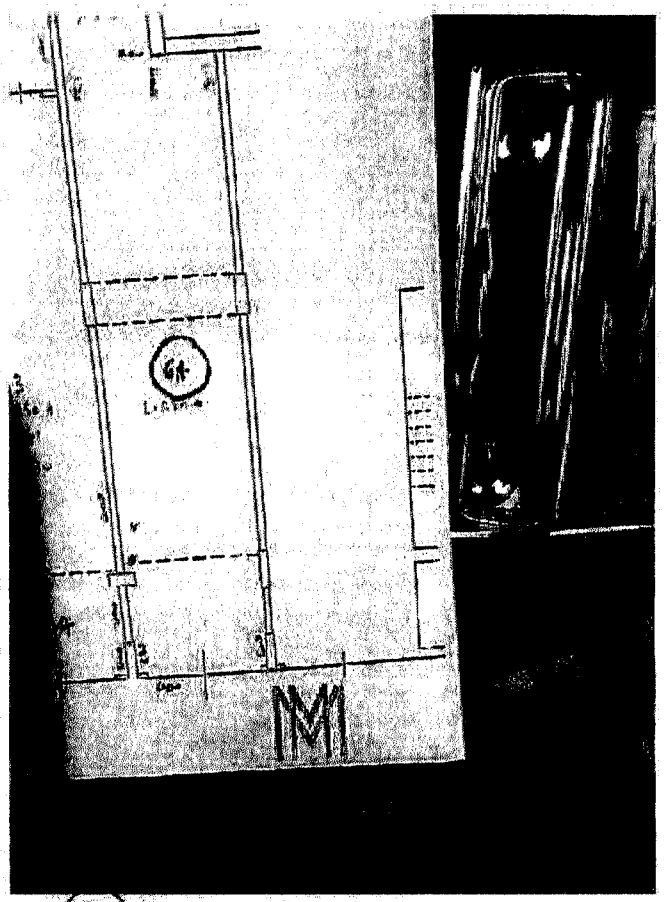


(27) sala colonne ed 1ª p.

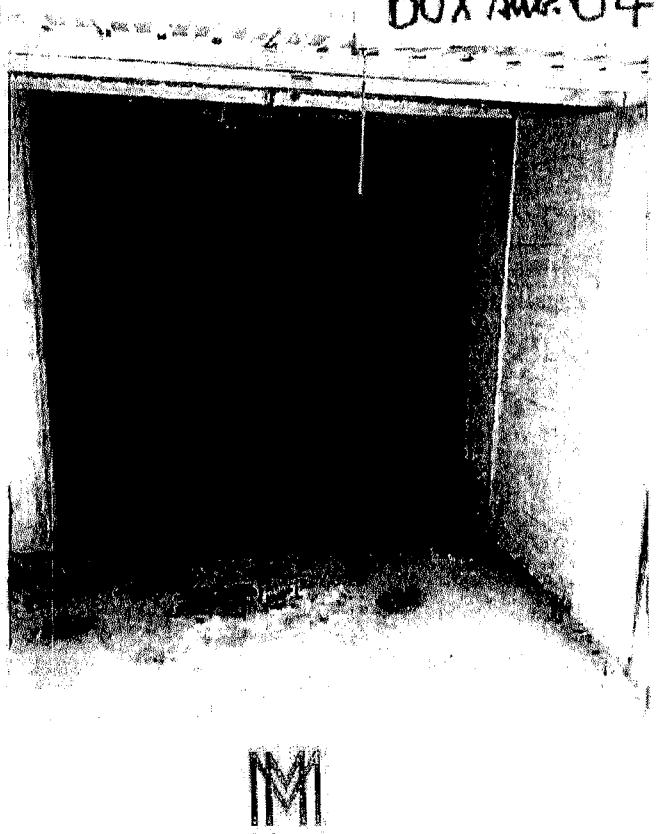


(28) id. 27, un modello

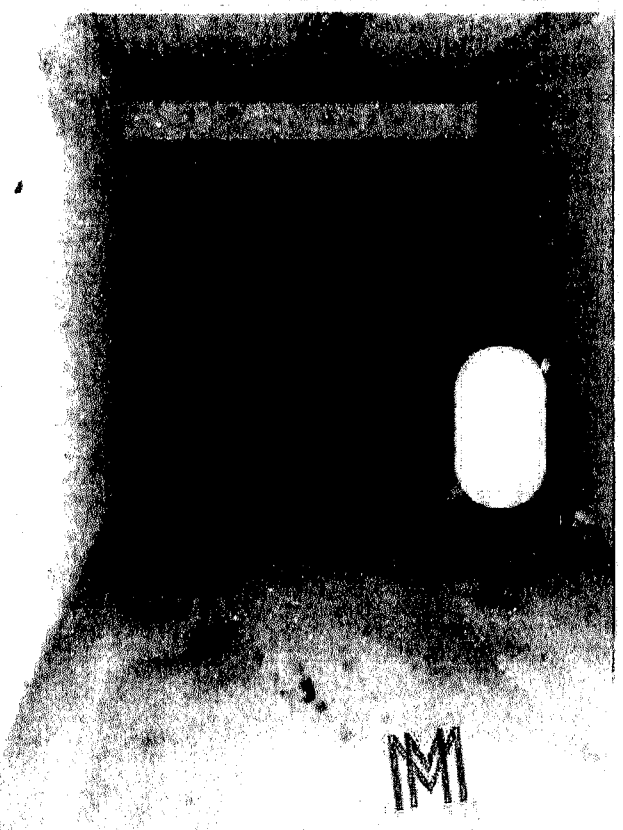
BOX sub. 64



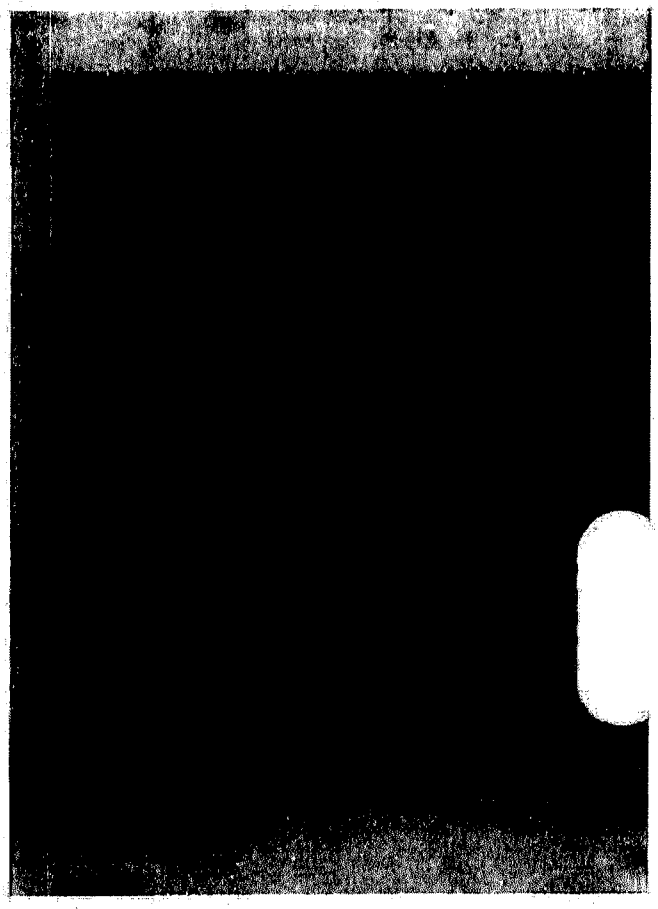
(29) fianco box



(30) forza basculante



(31) interno box

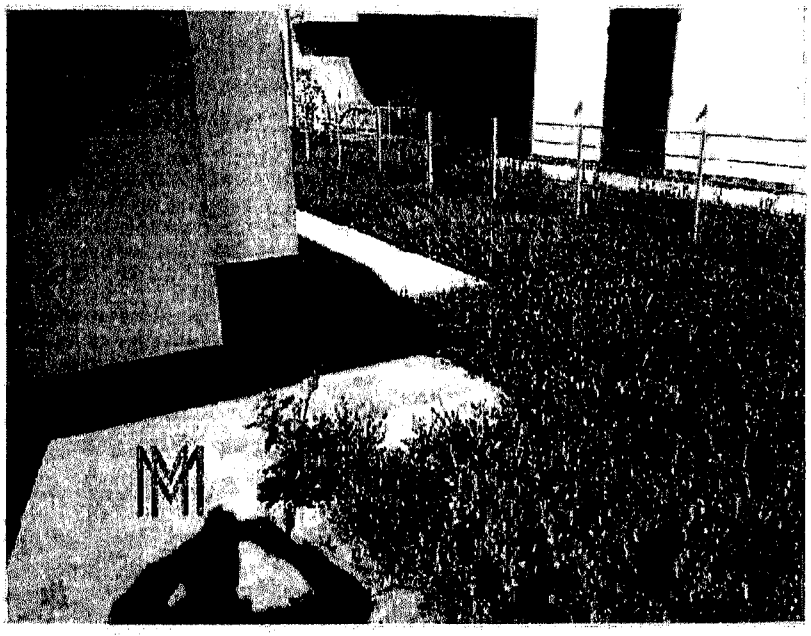


(32) id. 31, foto.

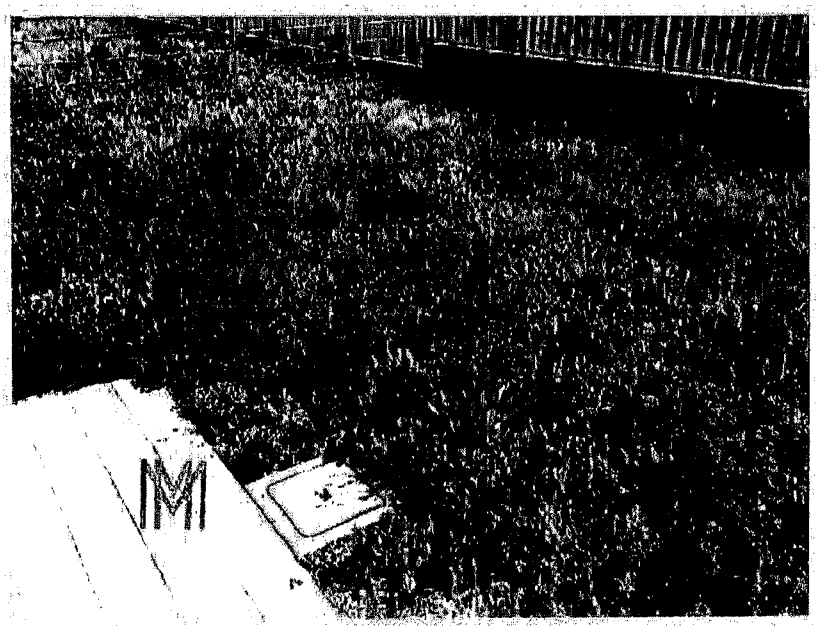
(fabbr. E) "LOTTO n° 11" – abit. sub. 33
– Box " 49
A.B. Pubbl. vendita a [redacted] doc. A/16)



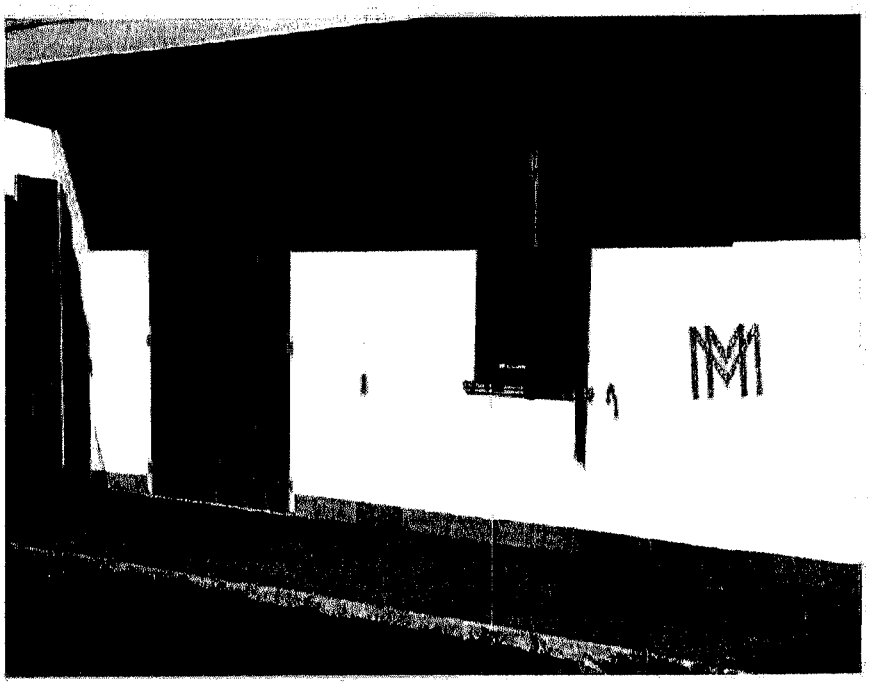
(1) cancelletto d'ingr. al giardino esclusivo in lato E e da qui all'abitaz..



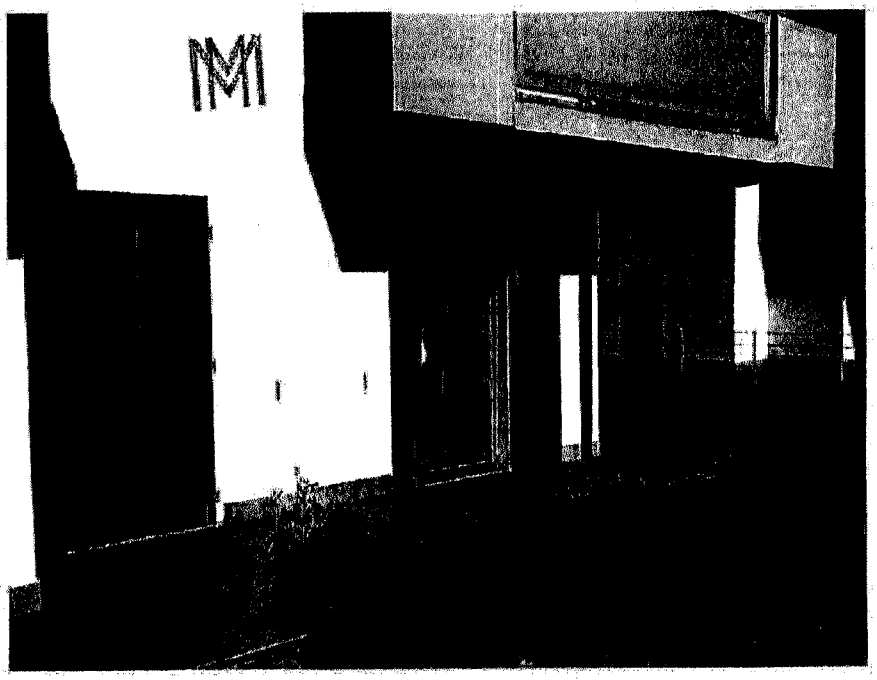
(2) id. 1, lato S/O



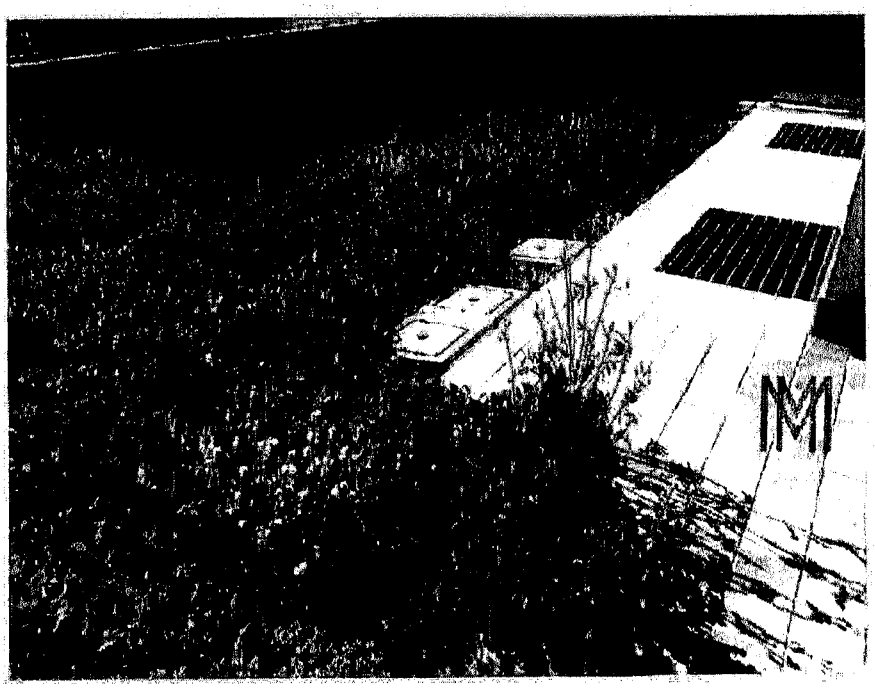
(3) id. 1 angolata S/O



(4)
facciata ovest



(5)
id. 4

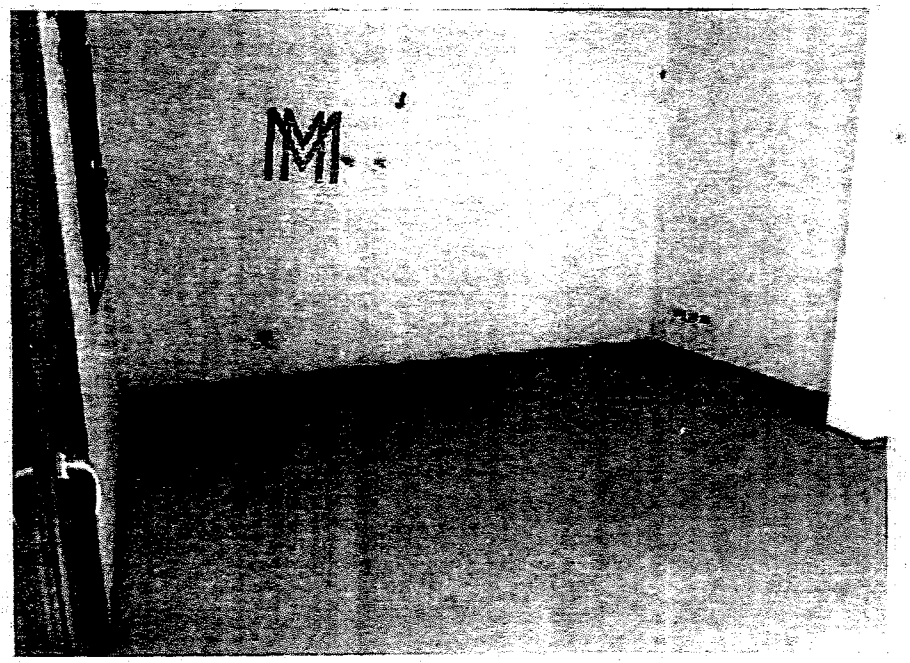


(6)
angolata N/O
del giardino

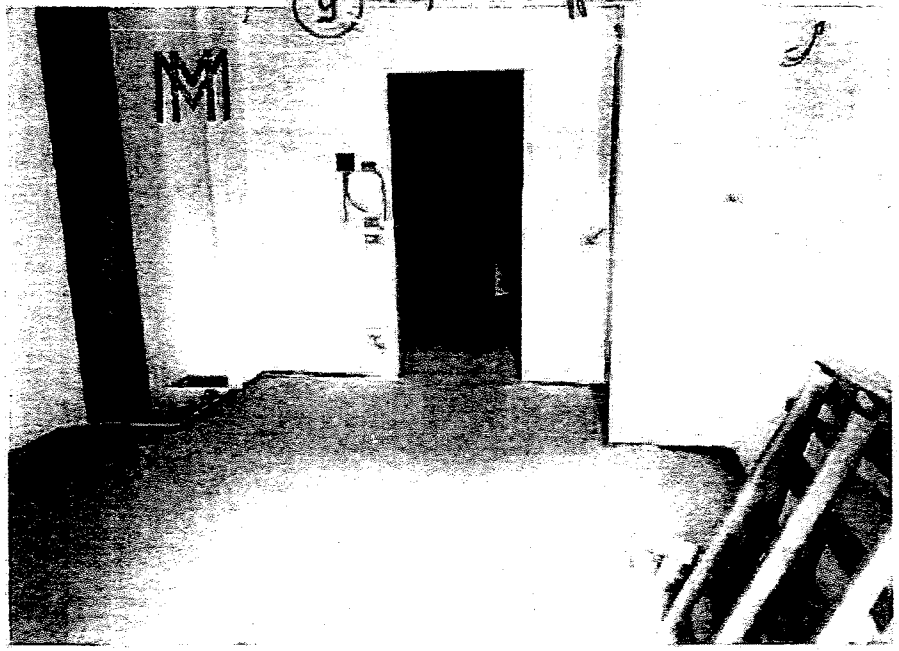
(7) id. 1, l'ingr. all'abitaz.



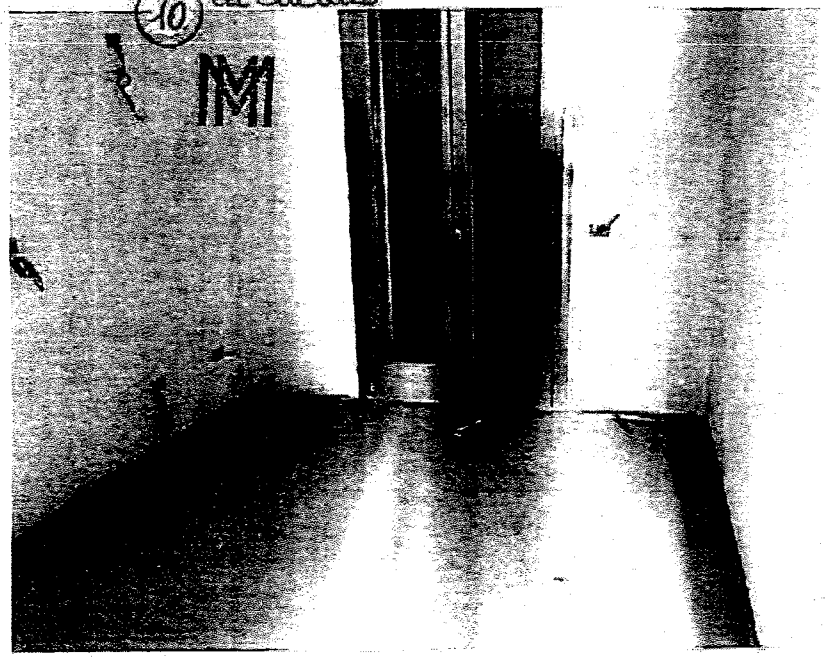
(8) parete Sud del soggi.



(9) id. 8, in fondo a sx

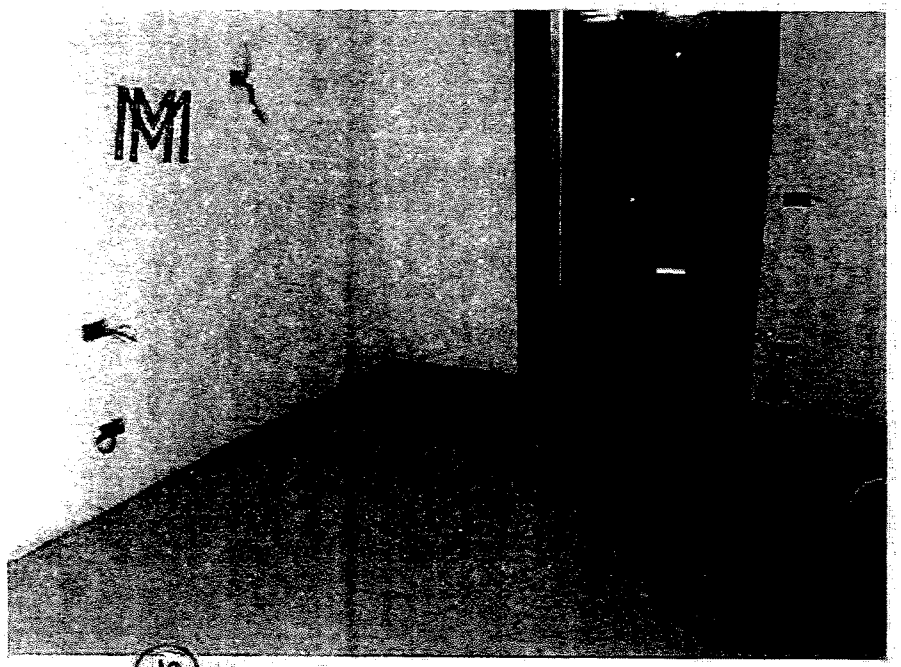


(10) la cucina

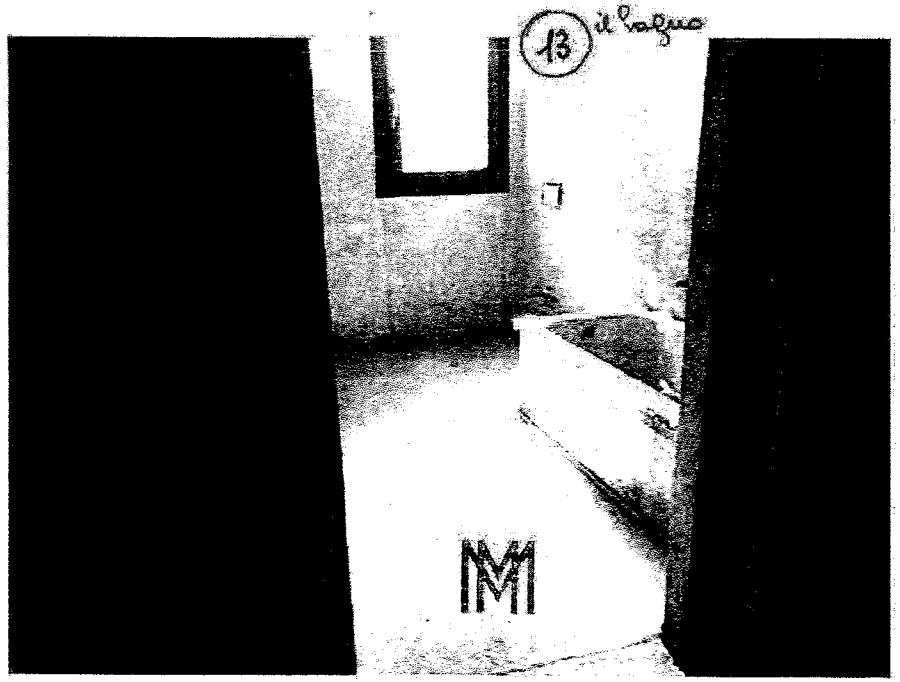




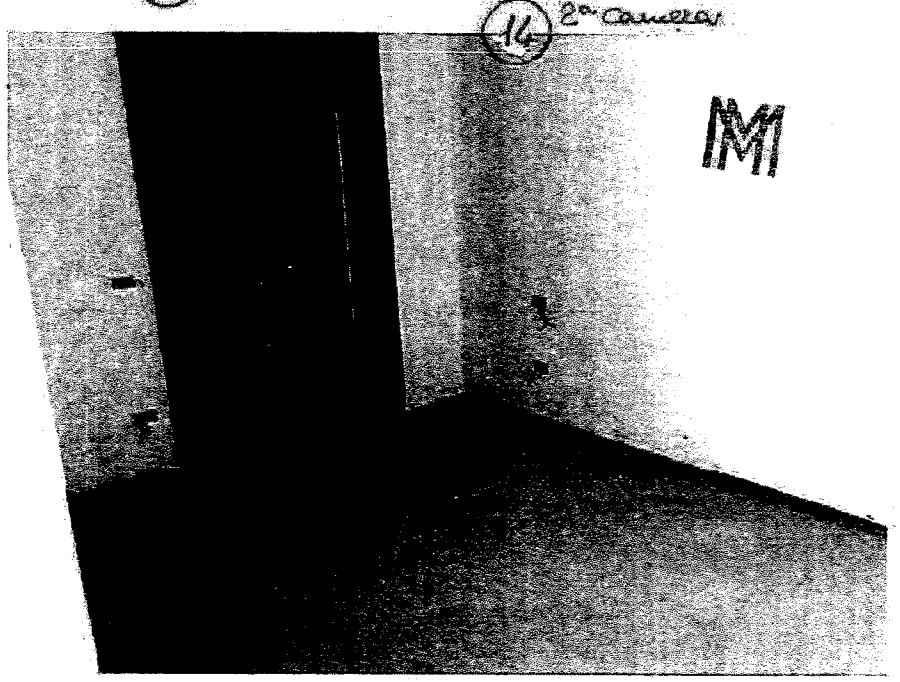
11 disimp. mobile



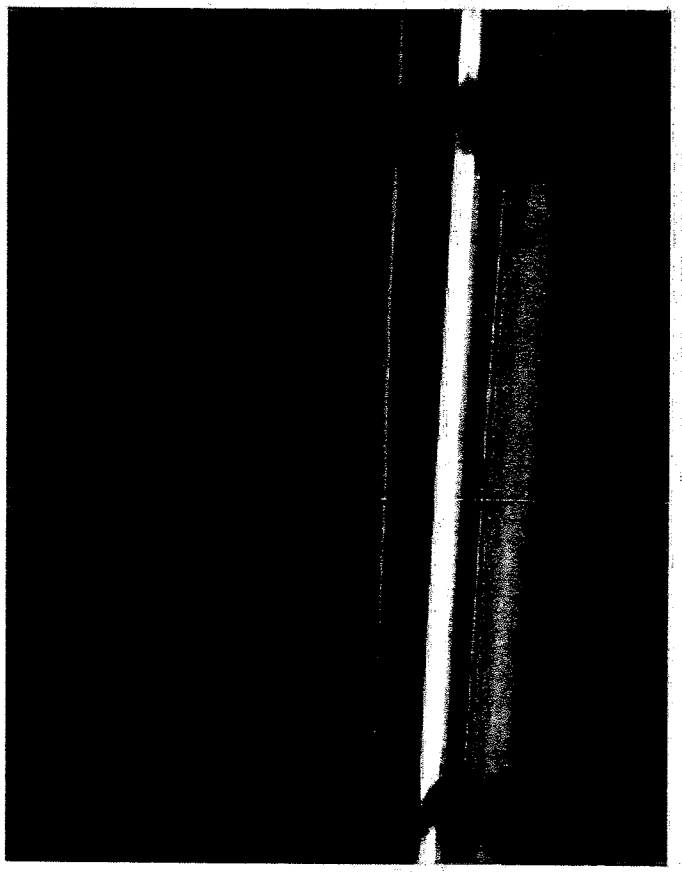
12 1ª camera



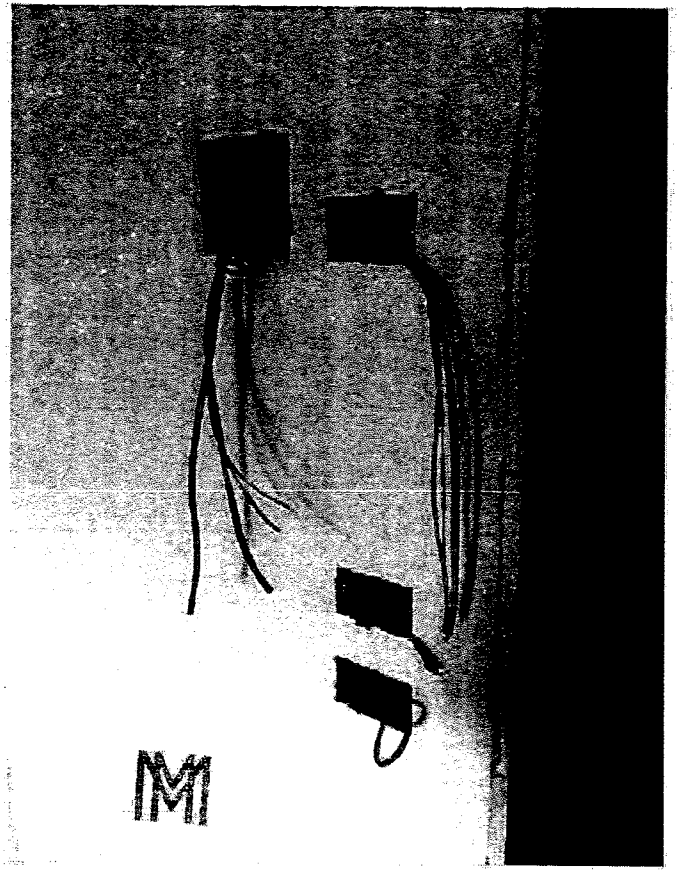
13 il bagno



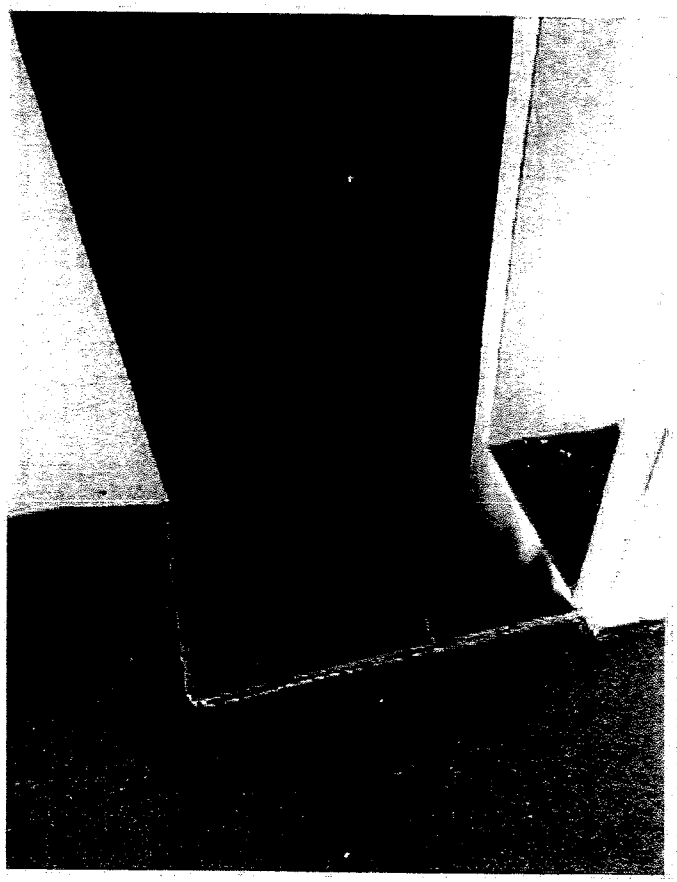
14 2ª camera



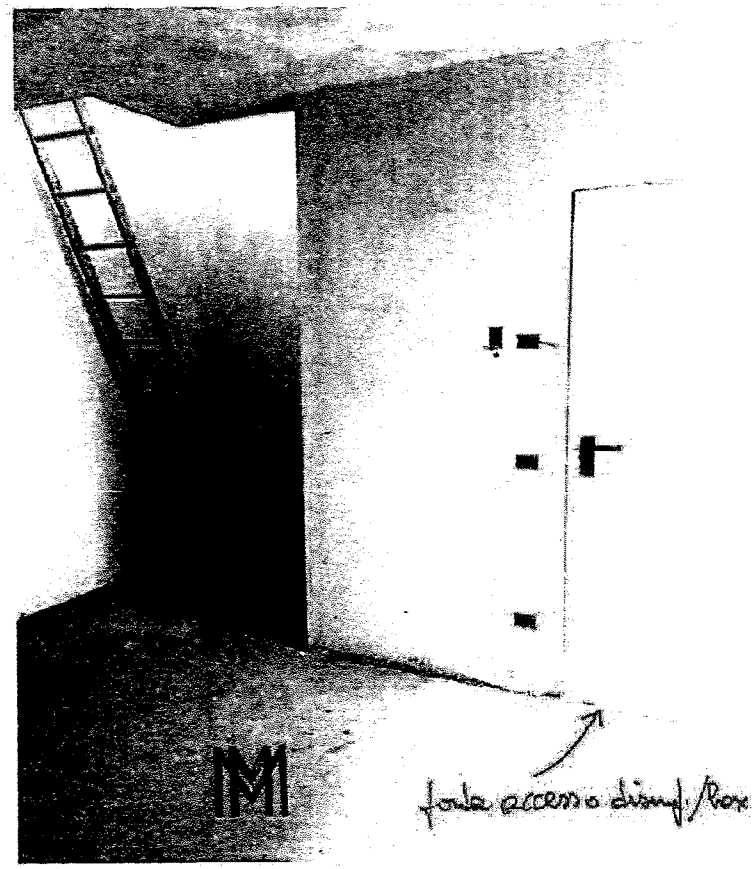
(15) quadro elett. incompleto



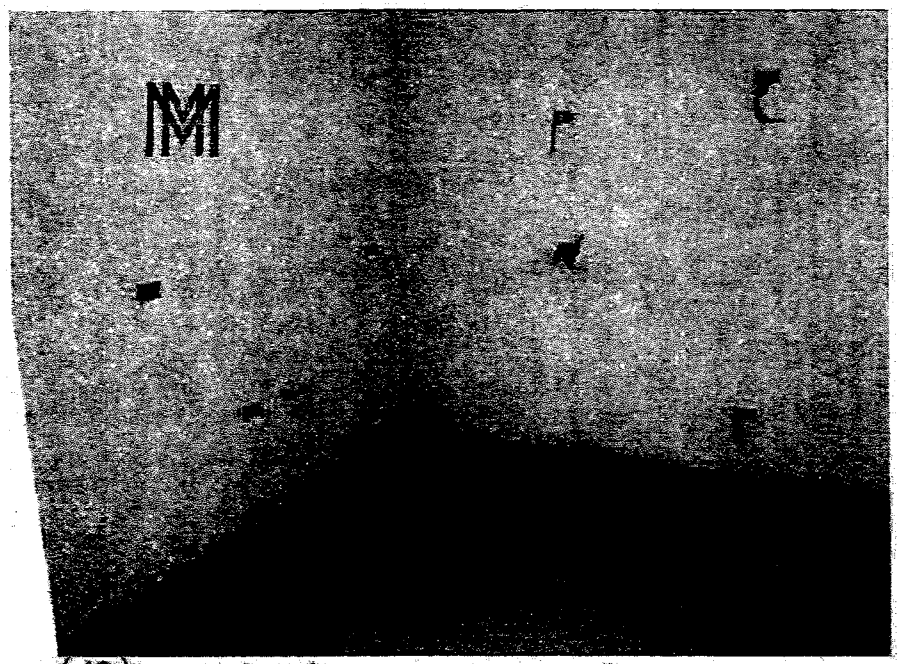
(16) manca termostato e video-citof.



(17) vuoto vano scala discendente



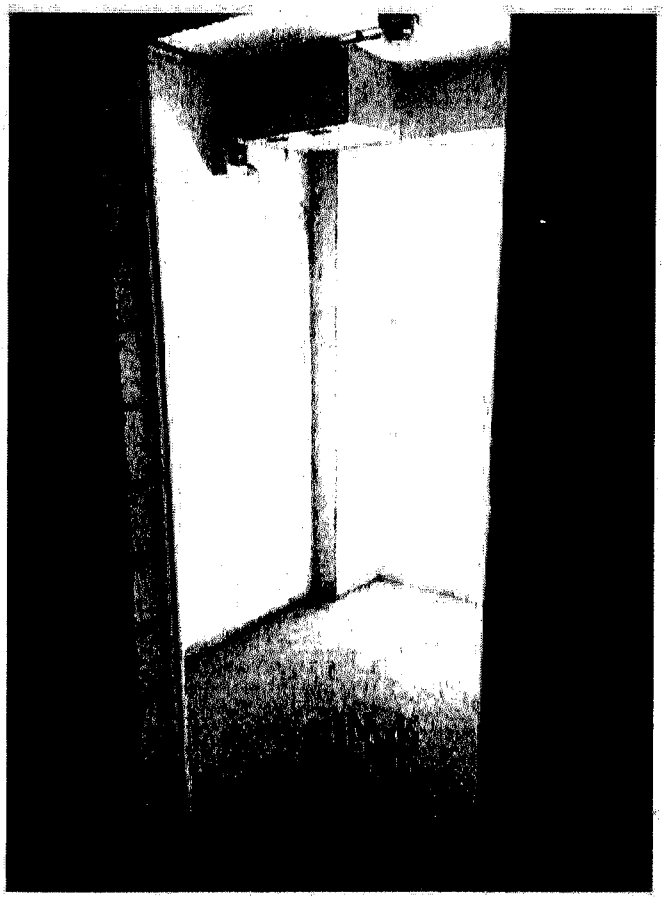
(18) vuoto vano scala a p. interr.



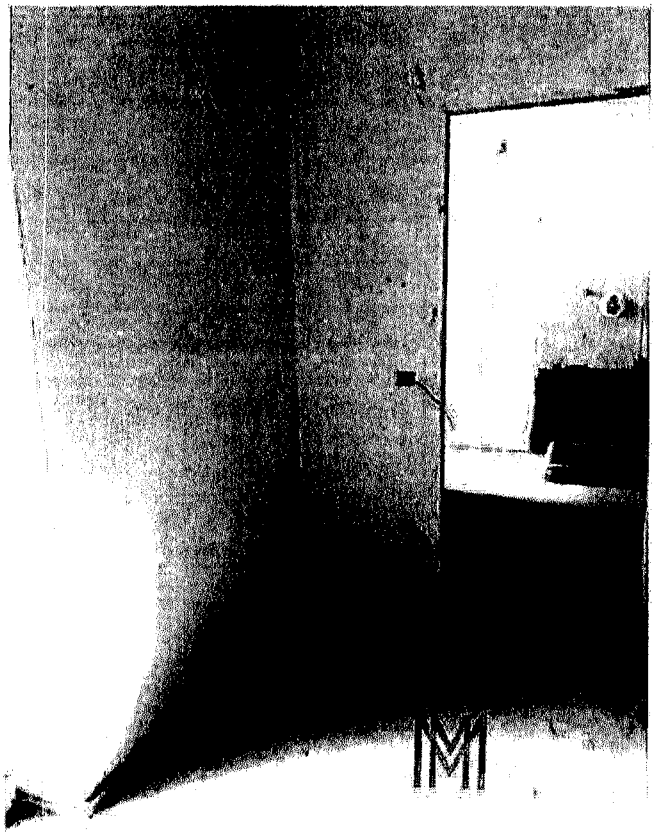
(19) angolato N/E vano con attacchi per cucina



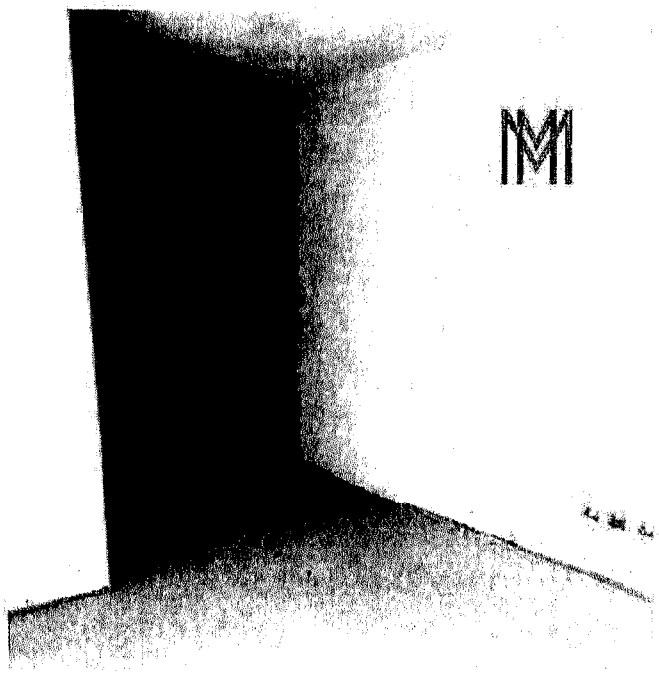
(20) infermetto in lato ovest



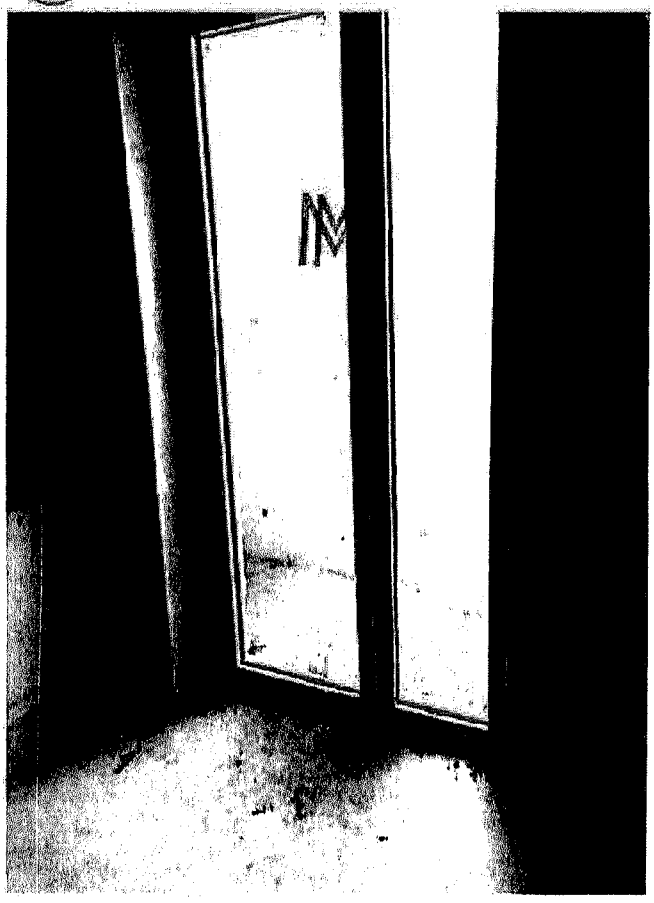
(21) disinf. box/cantina



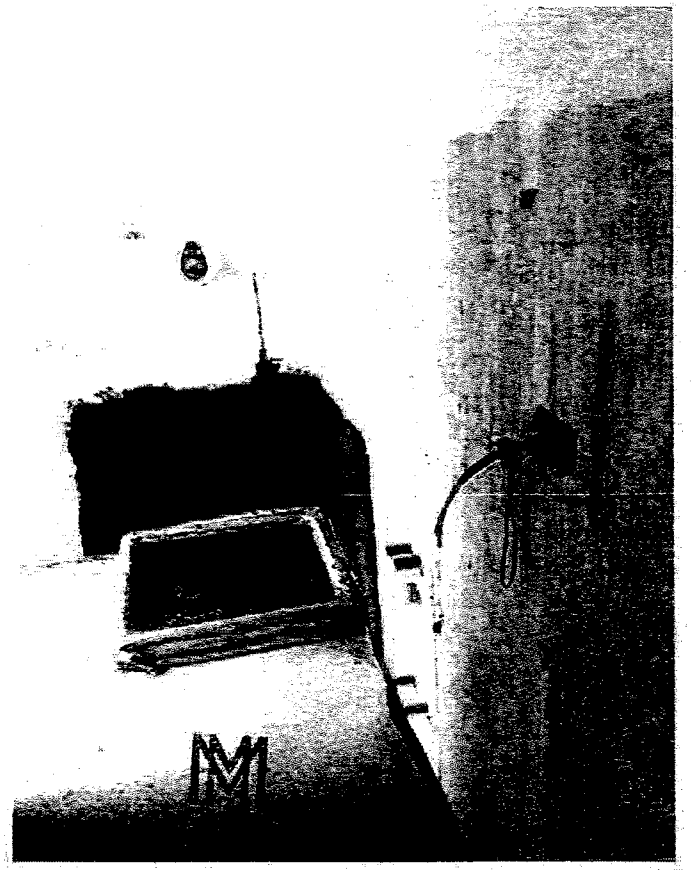
(22) angolata H/O sano; sul fondo il lago



(23) angolata H/E sano



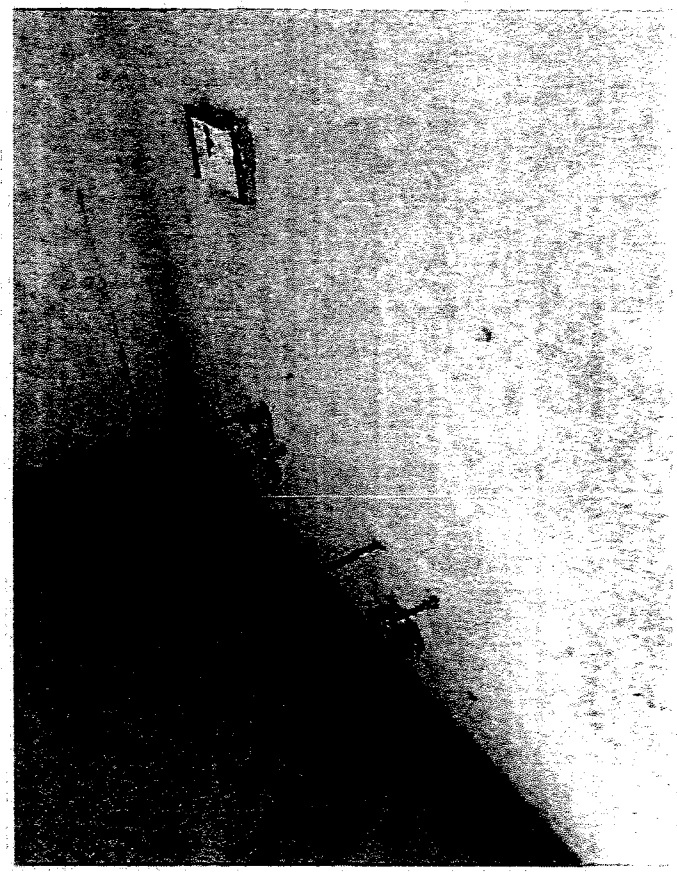
(24) fondo-fin. sano su infermetto



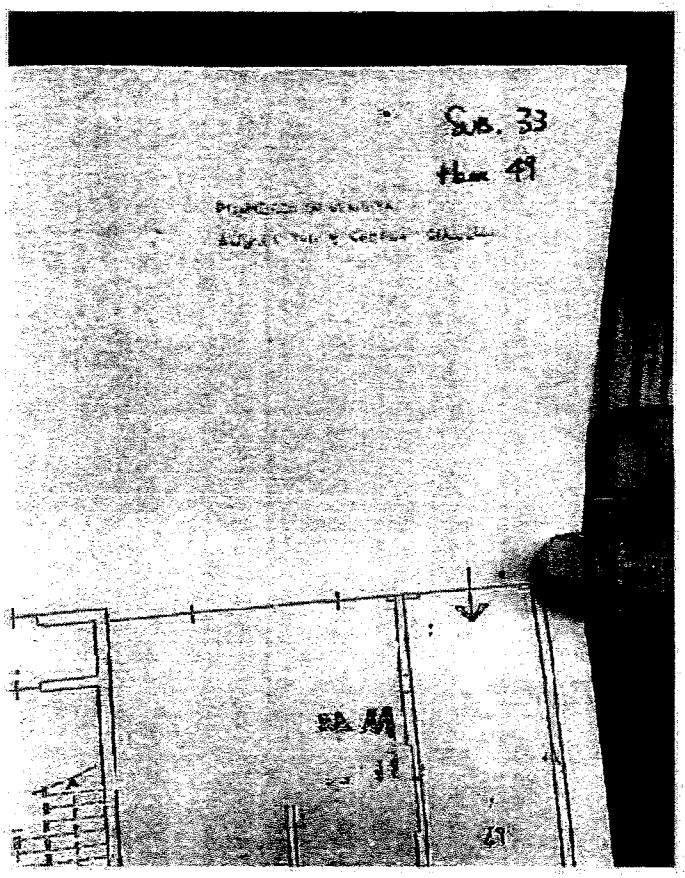
(25) il bagno a p. interr. con doccia



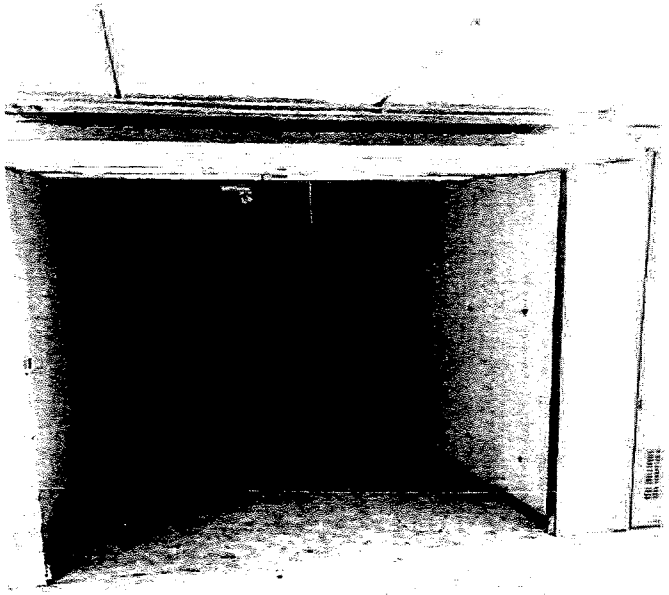
(26) id. 25, predisposti attacchi sanitari



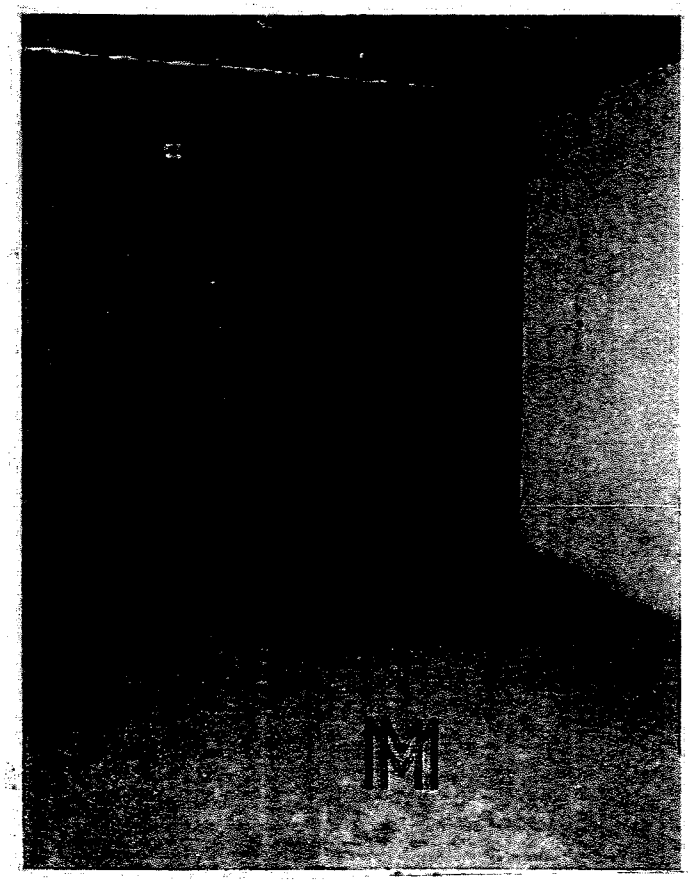
(27) id. 26



(28) flam. box



(29) porta basculante box

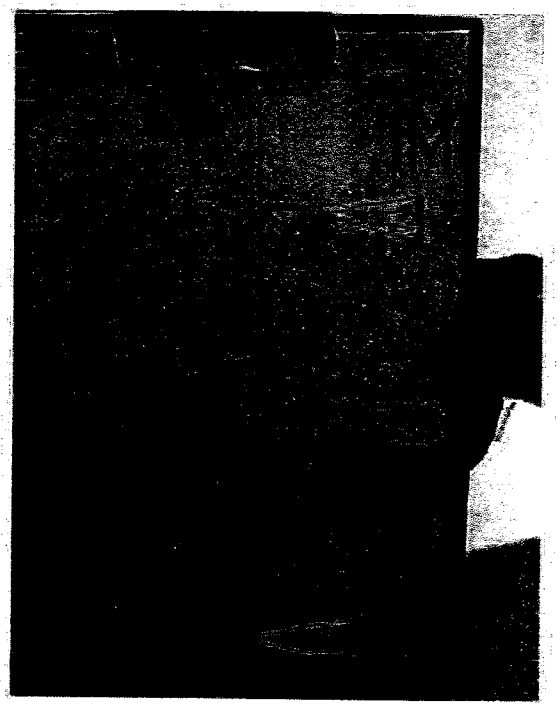


(30) interno box; sul fondo la porta che dà accesso al disimp. e da qui ai vani interrati.

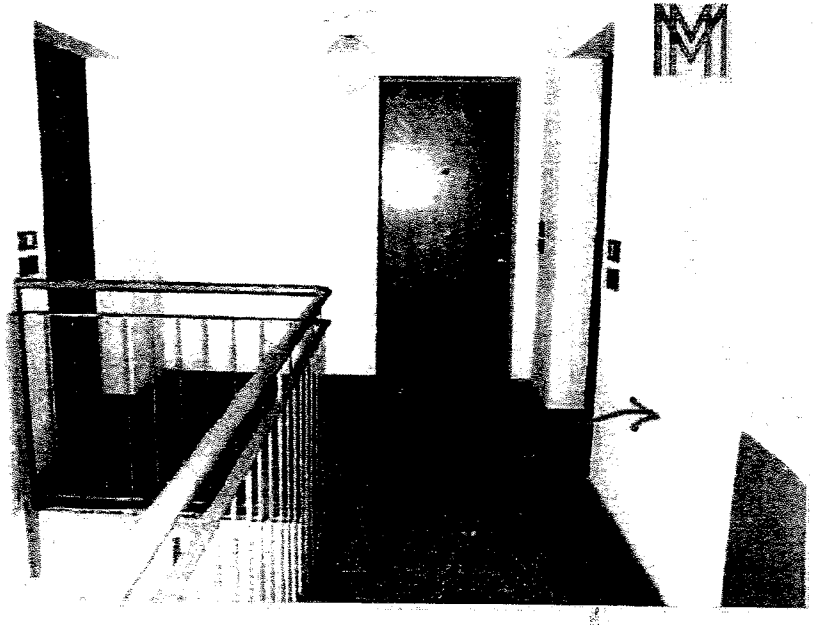
BOX sub. 49

"LOTTO n° 12" - alt. sul. 34
(fabb. E) - box " 52

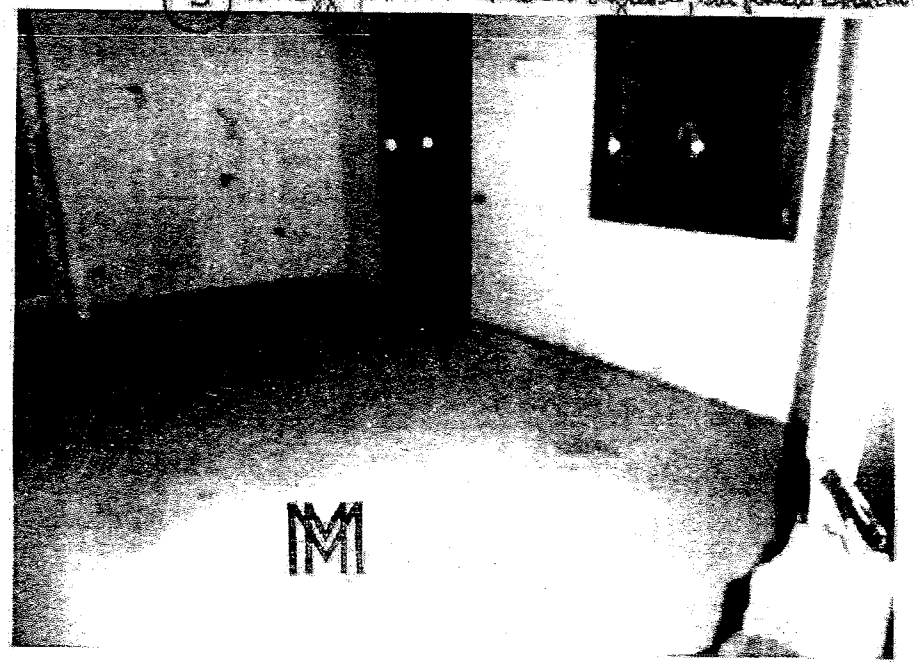
(1) flanim. U.I.



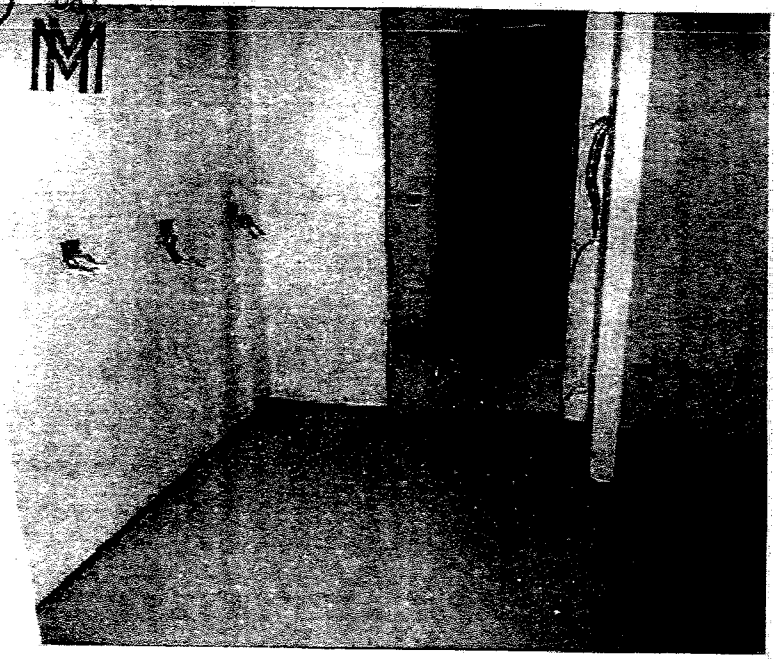
(2) arrivo scala al 1° p.

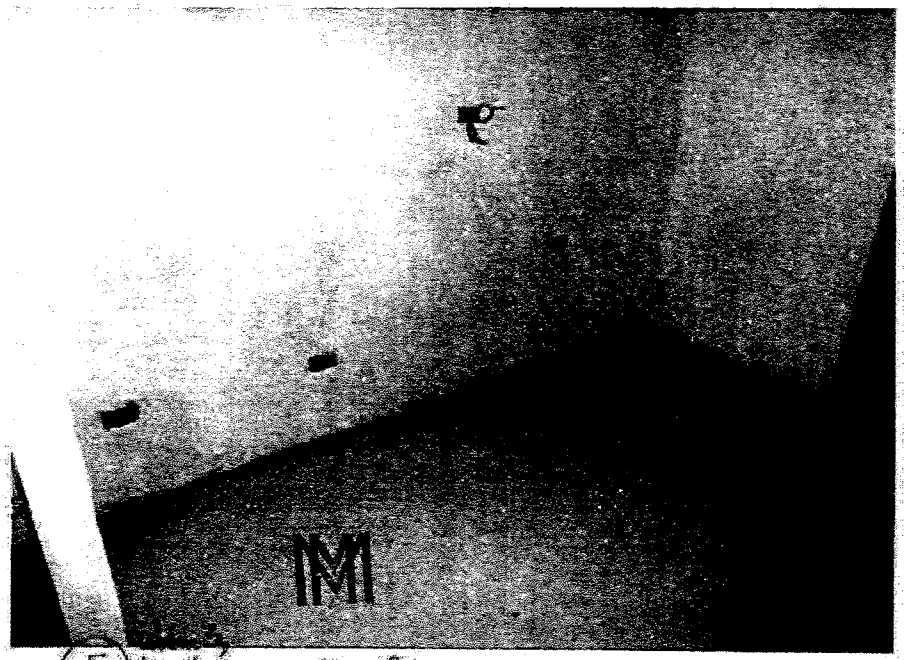


(3) il sogg. tranto visto dall'ingresso; sul fondo attacchi cucina.-

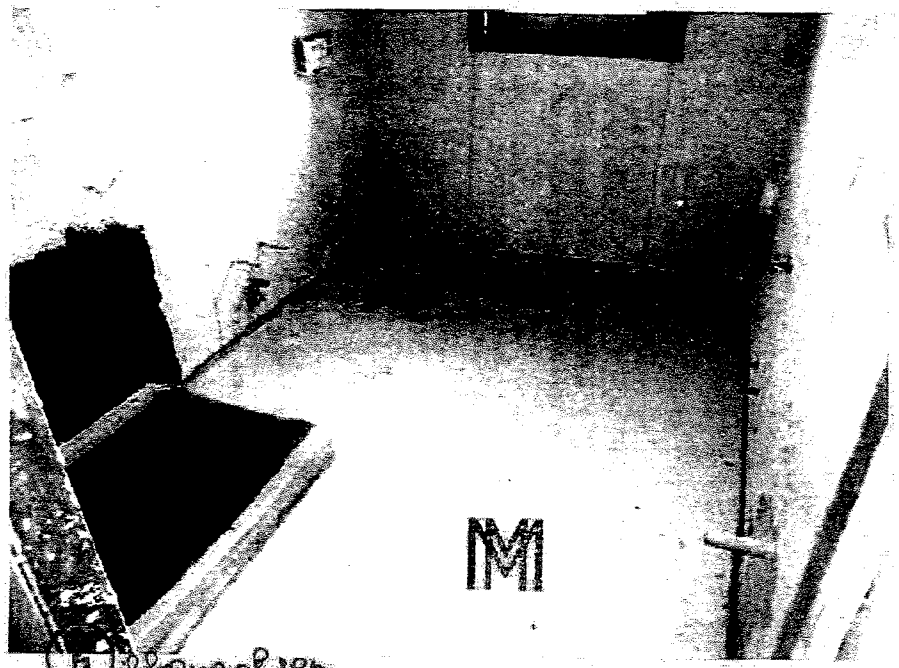


(4) sogg./dis notte



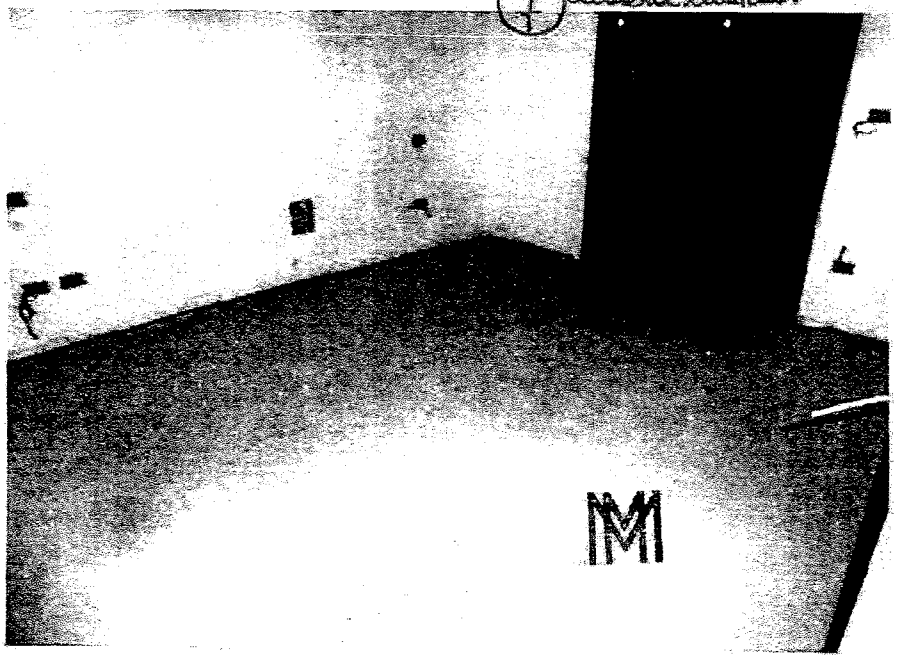


5 [illegible] fonte con attacchi cucina

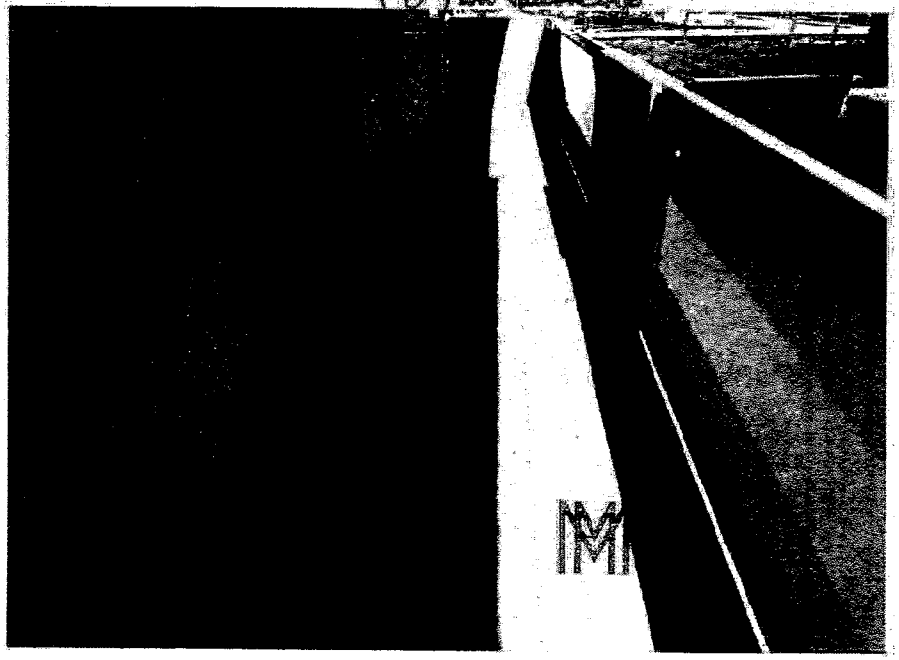


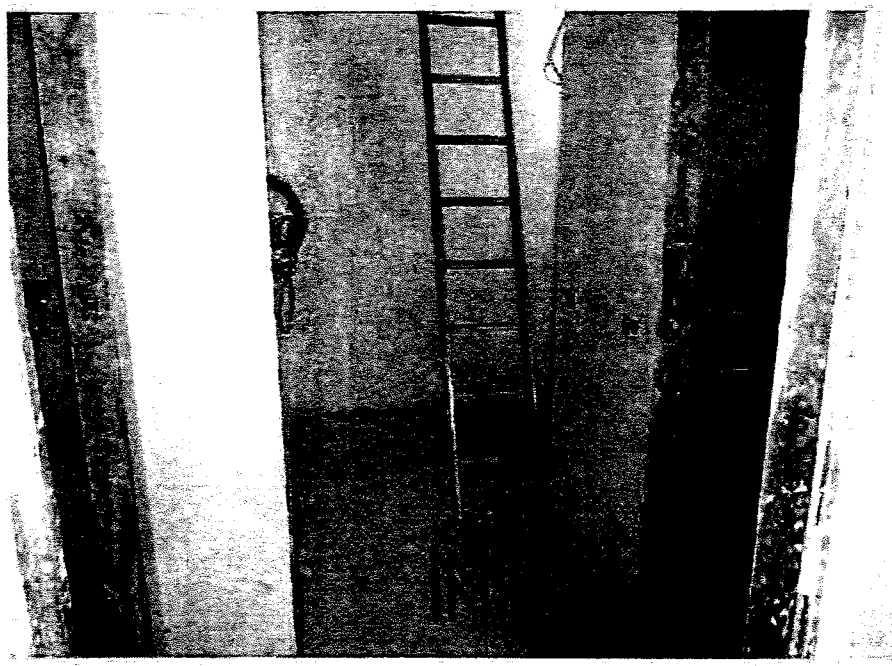
6 il bagno al 1° p.

7 camera matrim.

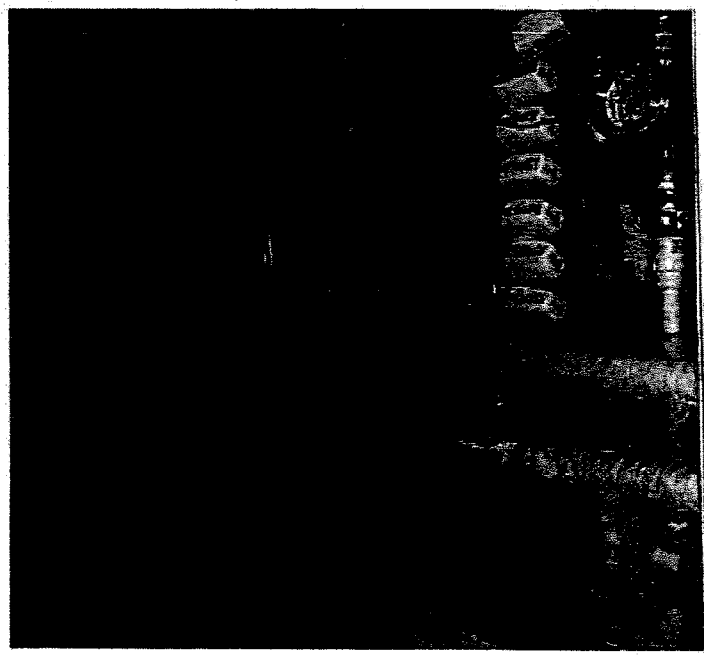


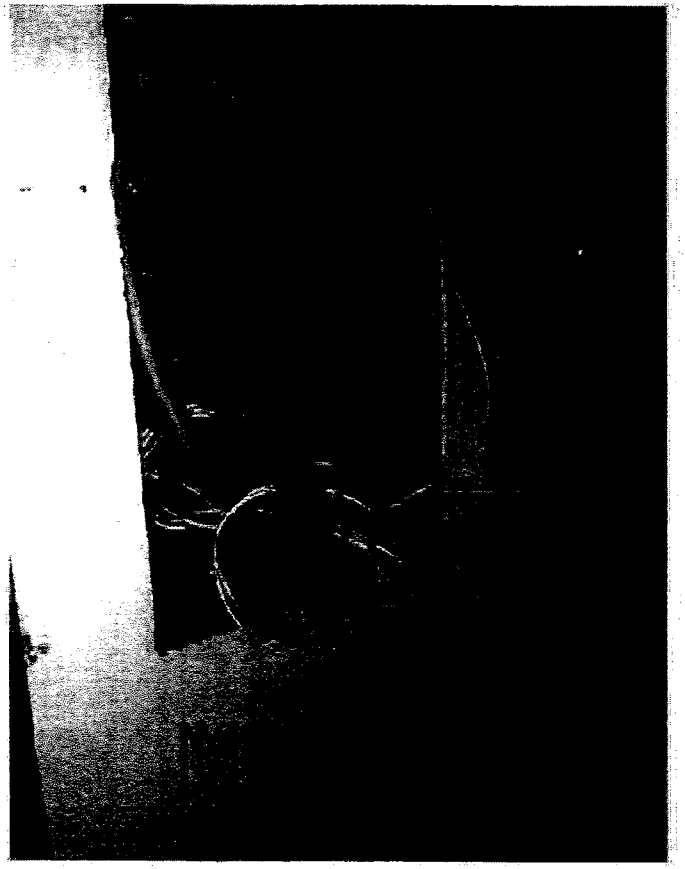
8 un balcone tipo





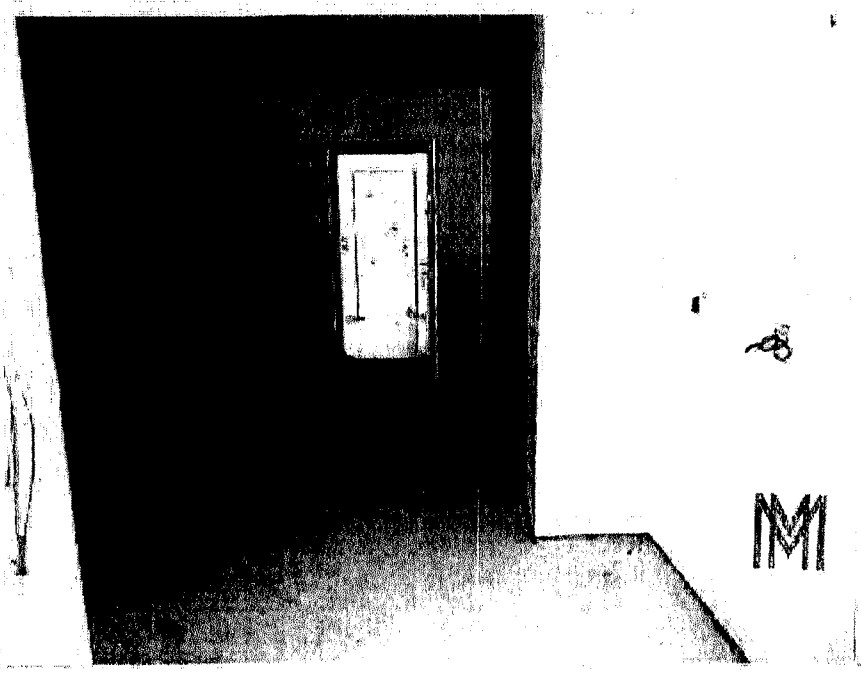
(9) nel disinf. notte, il sano per scala di risalita in sottotetto





(11) Quadro elettr. mancante

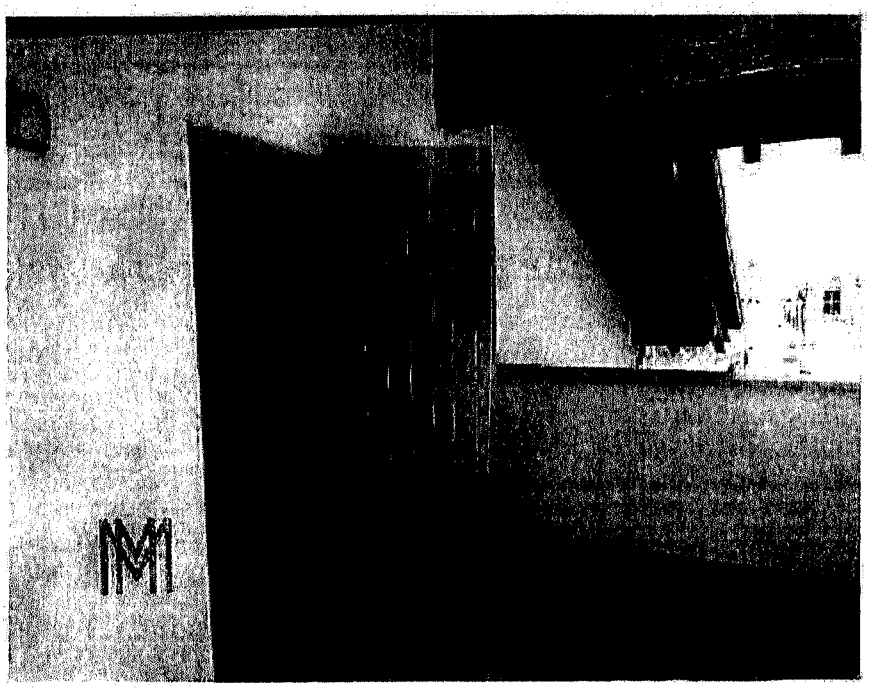
(10) mis. calorie



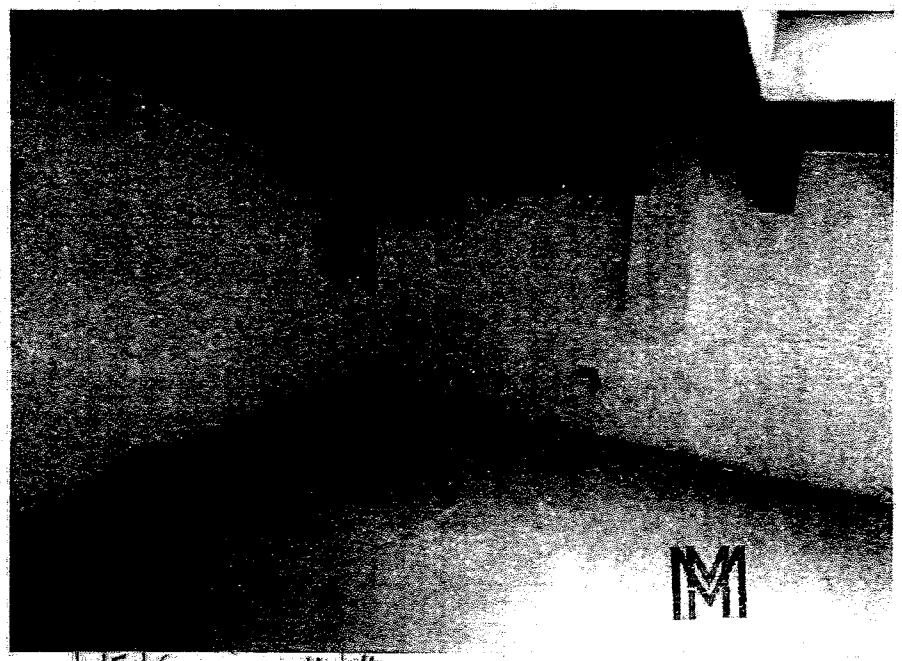
(12)
il soggi-cucina
verso l'ingresso



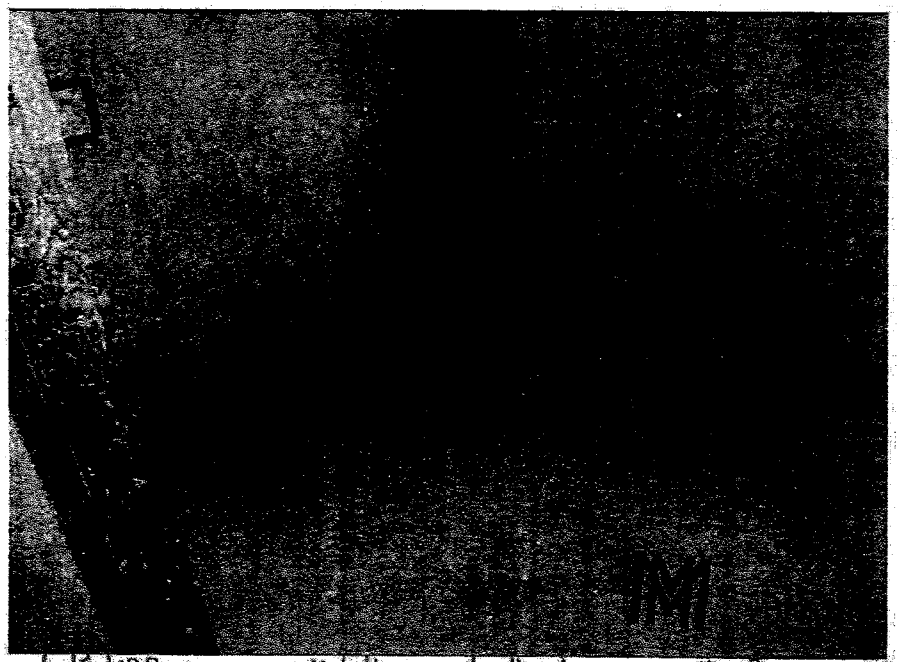
(13)
vano scala
in sottotetto



(14)
il terrazzo
in lato Nord

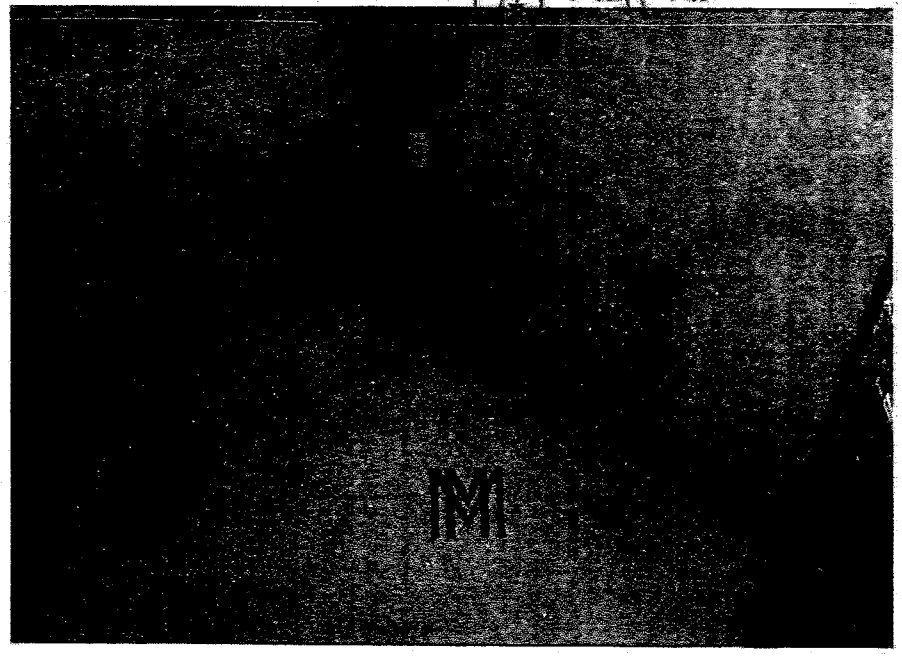


(15) Vano un sottotetto

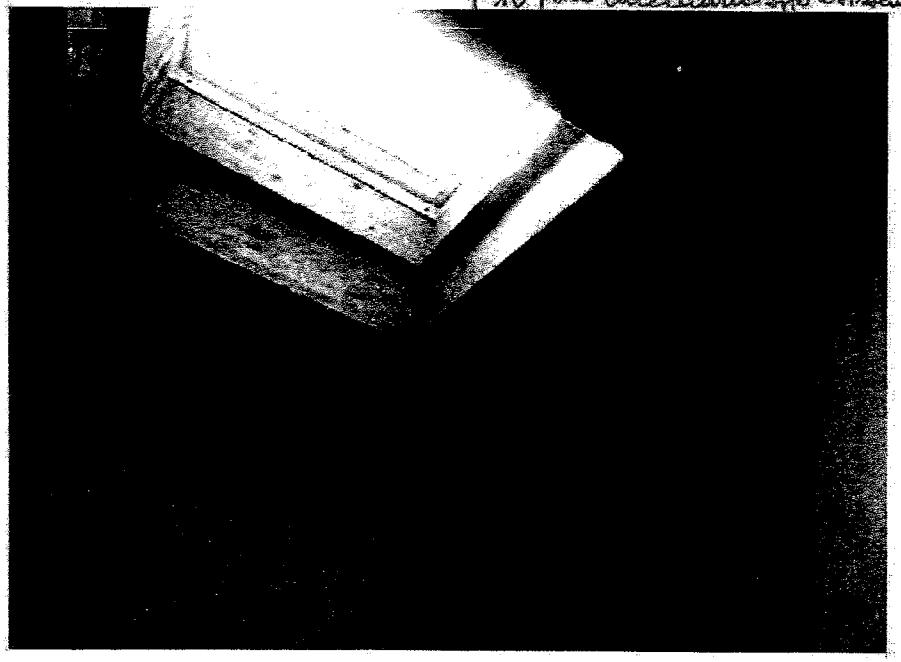


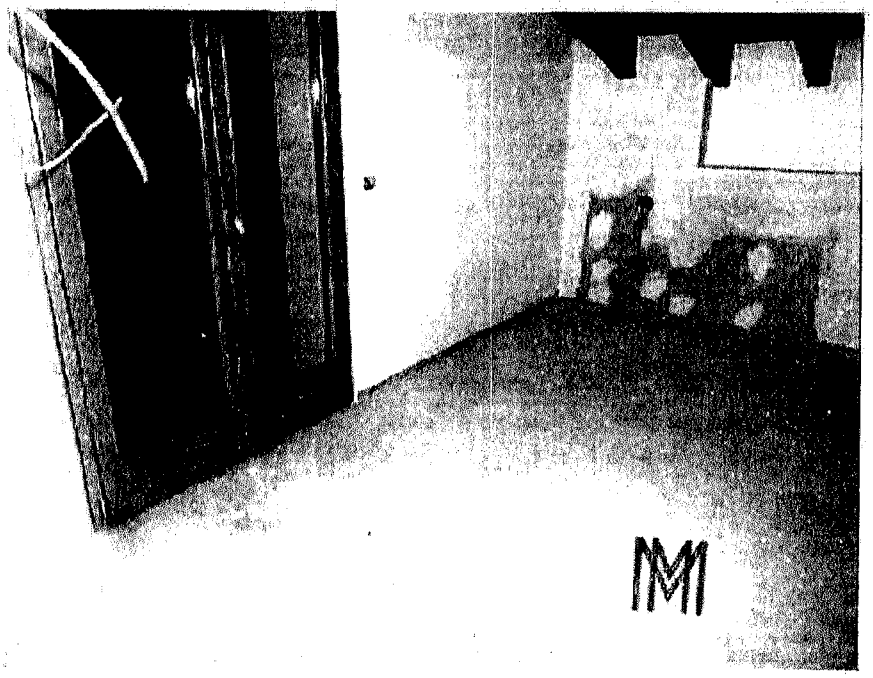
(16) il bagno un sottotetto con piatto doccia e attacchi x sanitari.-

(17) id. 16, fortic.

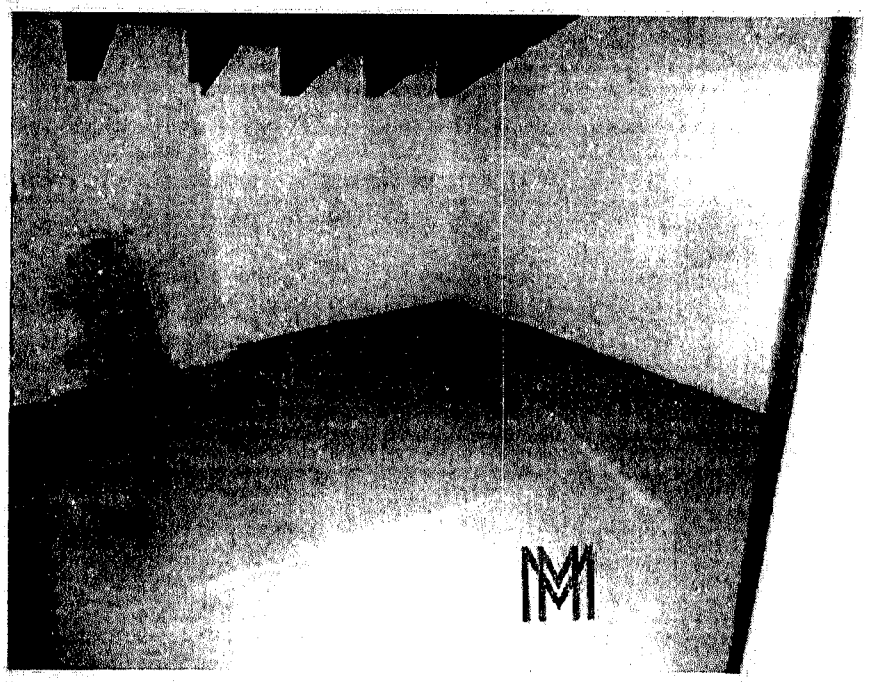


(18) un lucernario tipo esistente.-

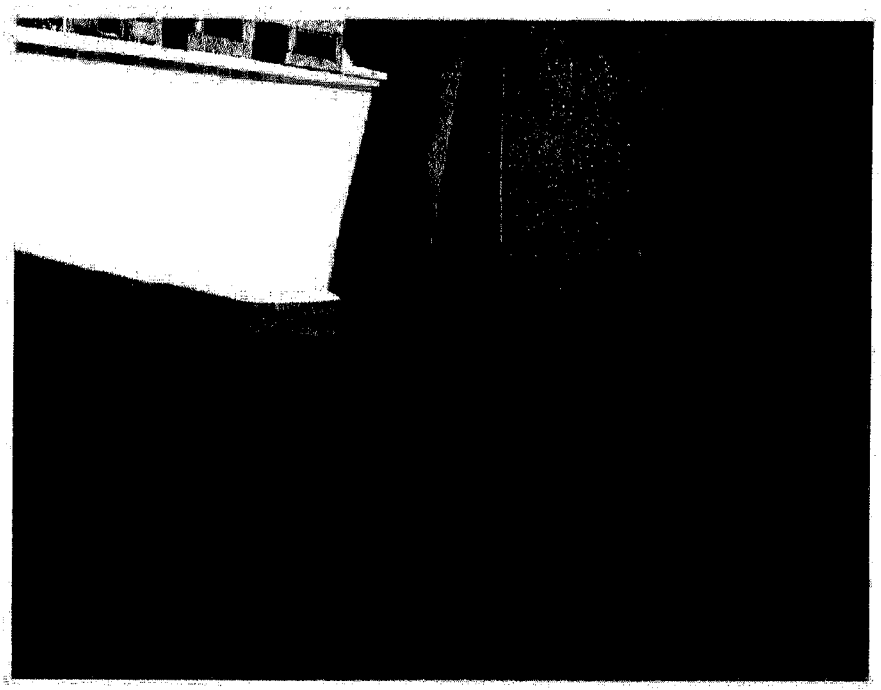




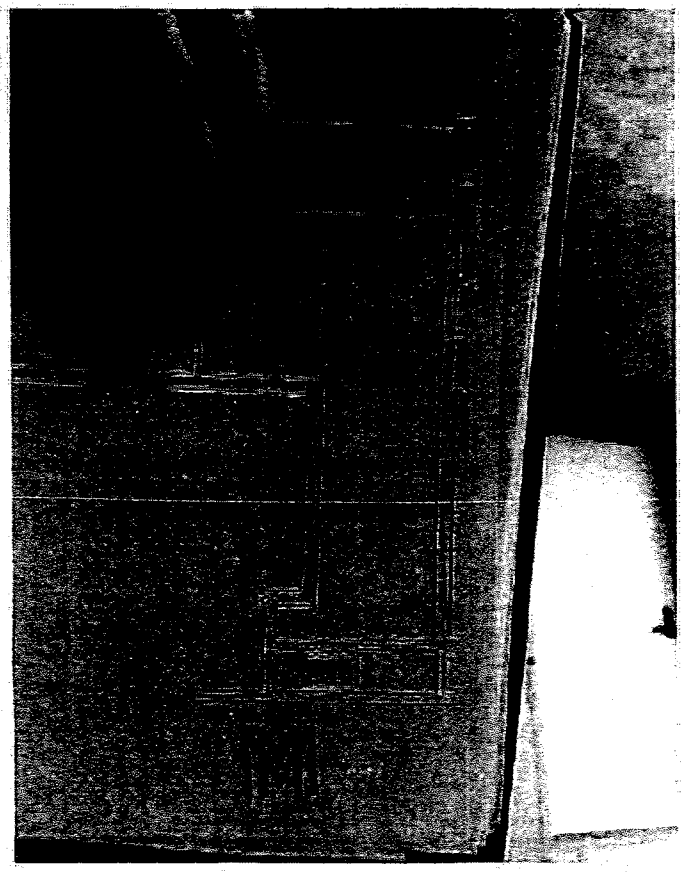
(19) Vano molla angolata N/E



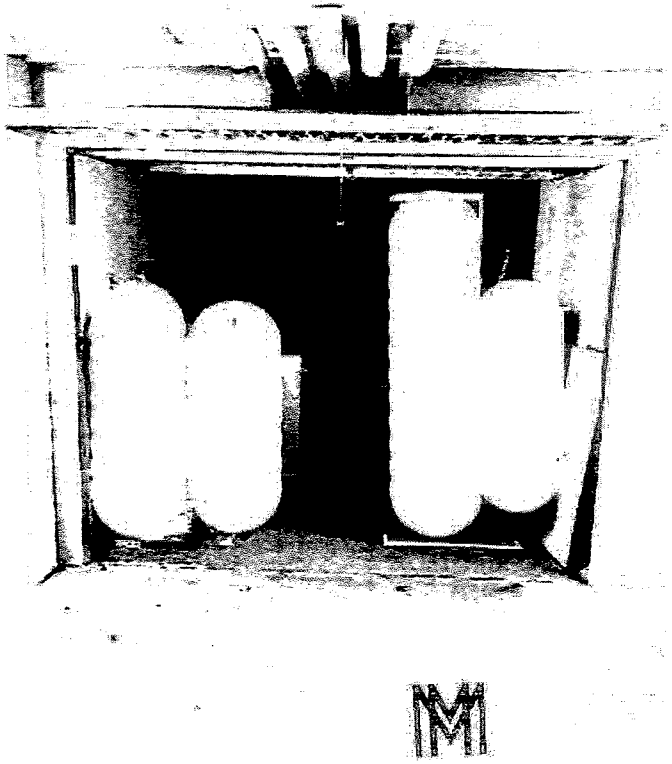
(20) id. 19



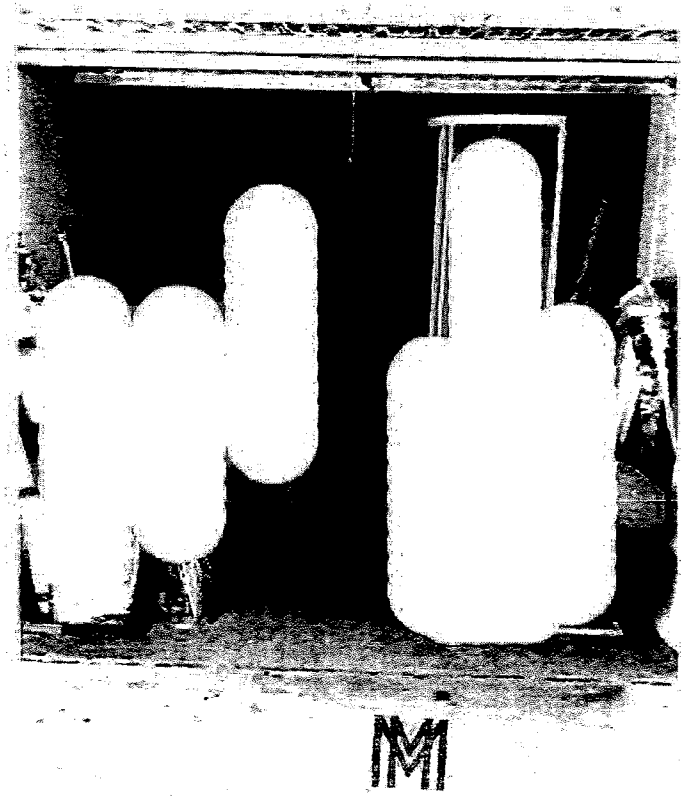
(21) il fondasso in lato Nord



(22) flamm. box



(23) porta di tifo basculante



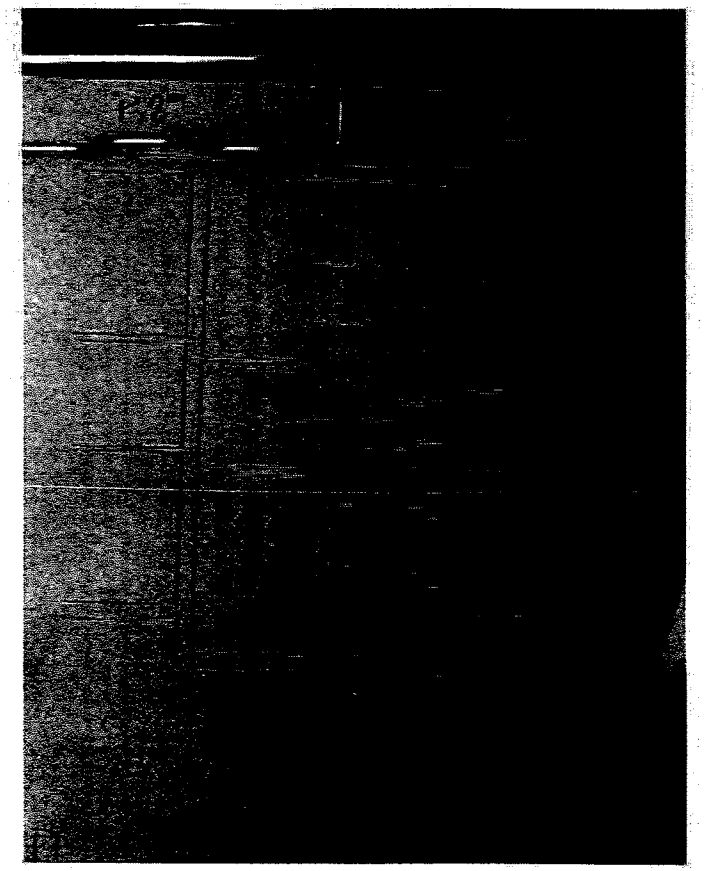
(24) id. 23, l'interno

BOX sub. 52

[redacted]

"LOTTO n° 13"

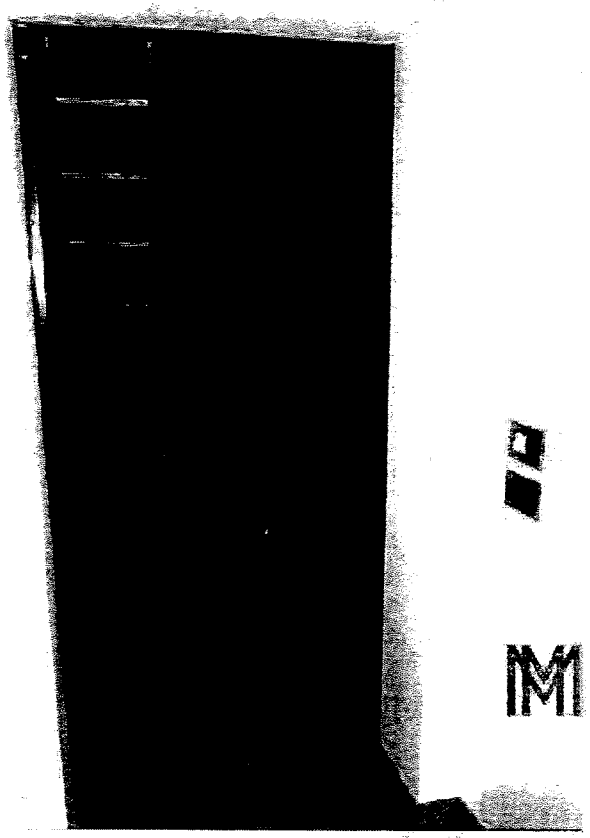
- abit. sub. 35
- box " 55
(Fabbr. E)



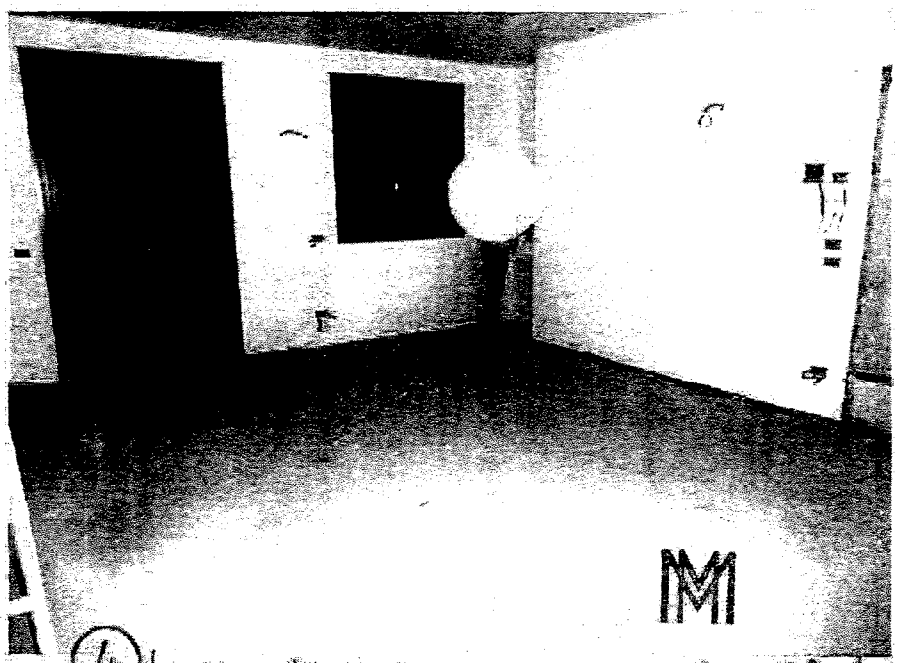
(1) flamin. U.I. in sottotetto



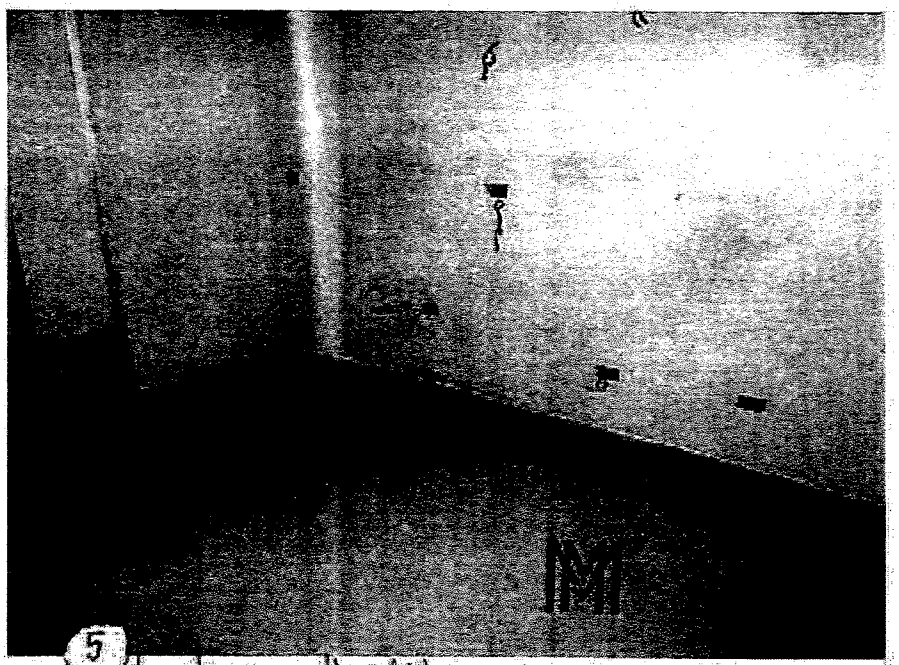
(2) arrivo scala al 1° p



(3) il sogg. visto dall'ingr.



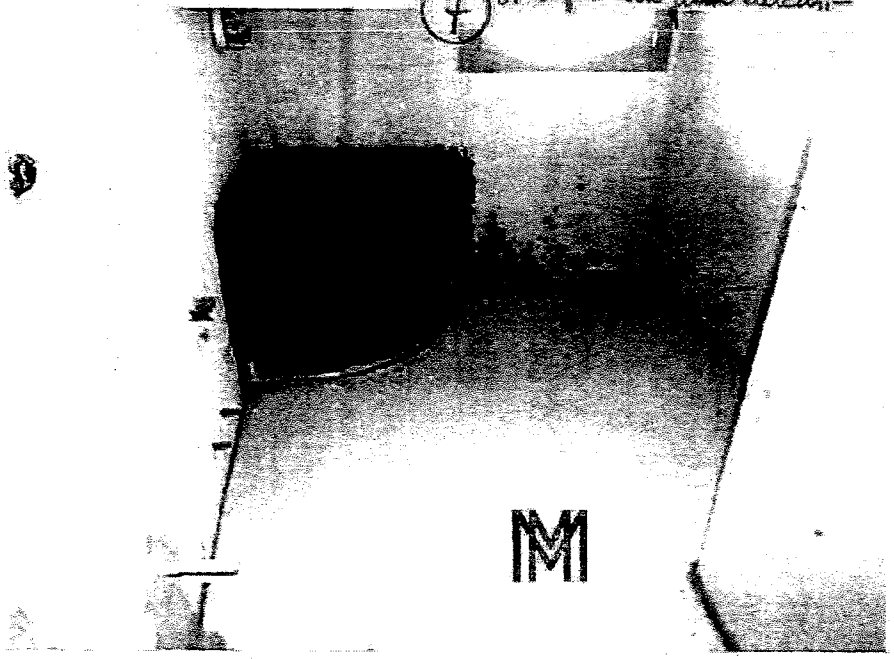
(4) panoramica soggiorno-cucina; manca video-citofono e termostato



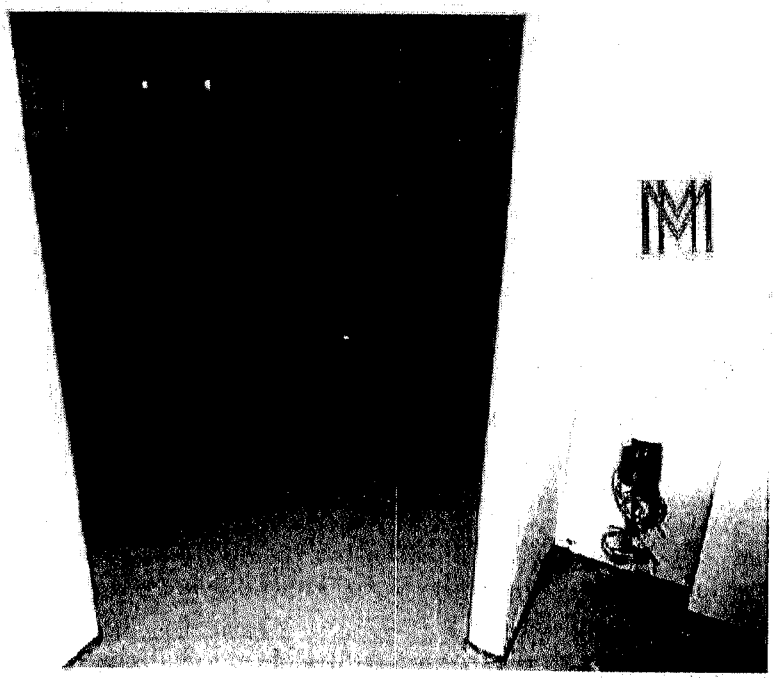
(5) parete con arredi cucina



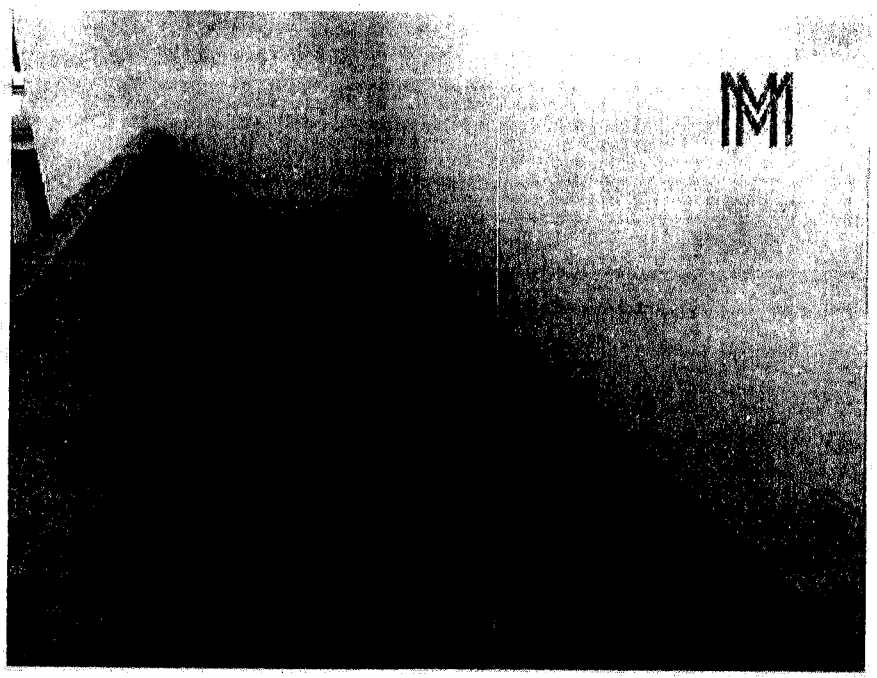
(6) disimpegno notte



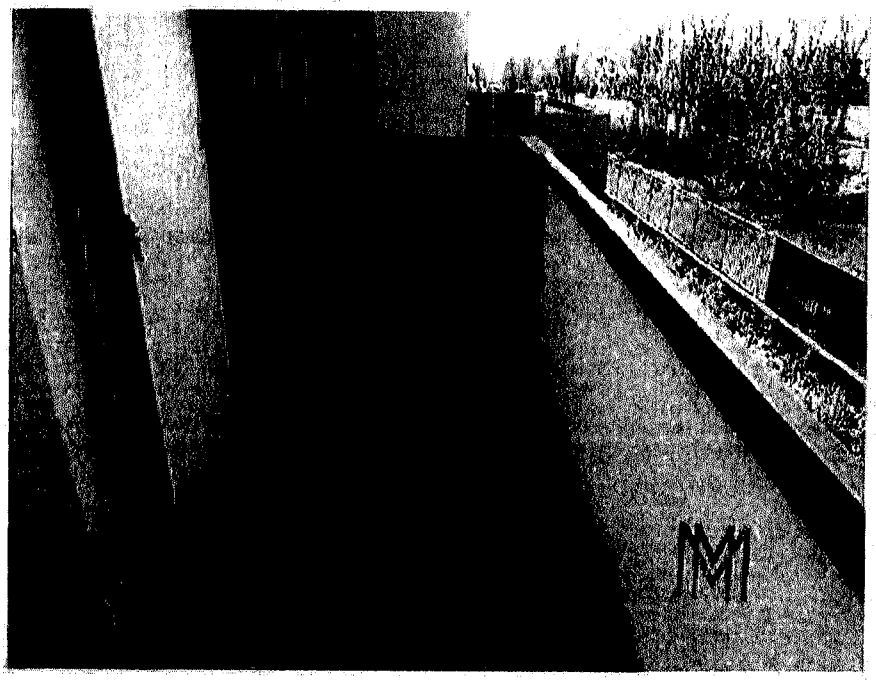
(7) il bagno con piatto doccia



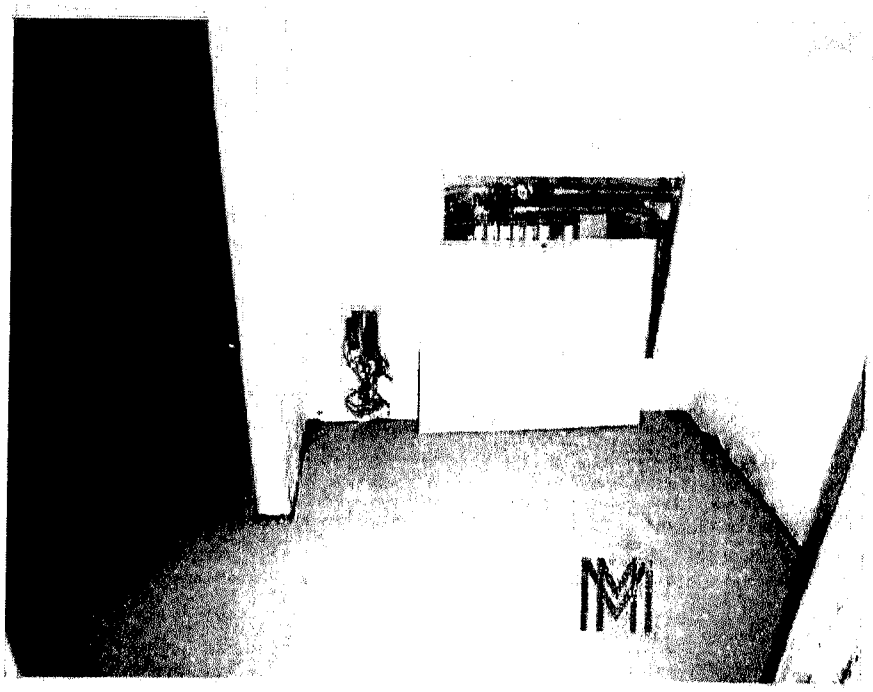
(8)
la camera
vista dal divano



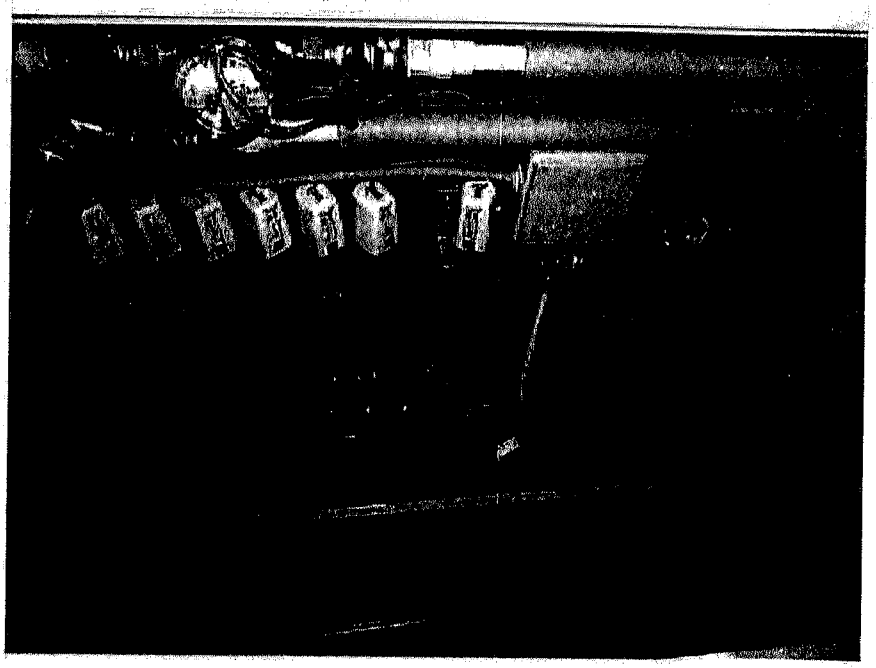
(9)
il balcone/ripostiglio
sul lato Nord



(10)
id. 9, in lato Ovest



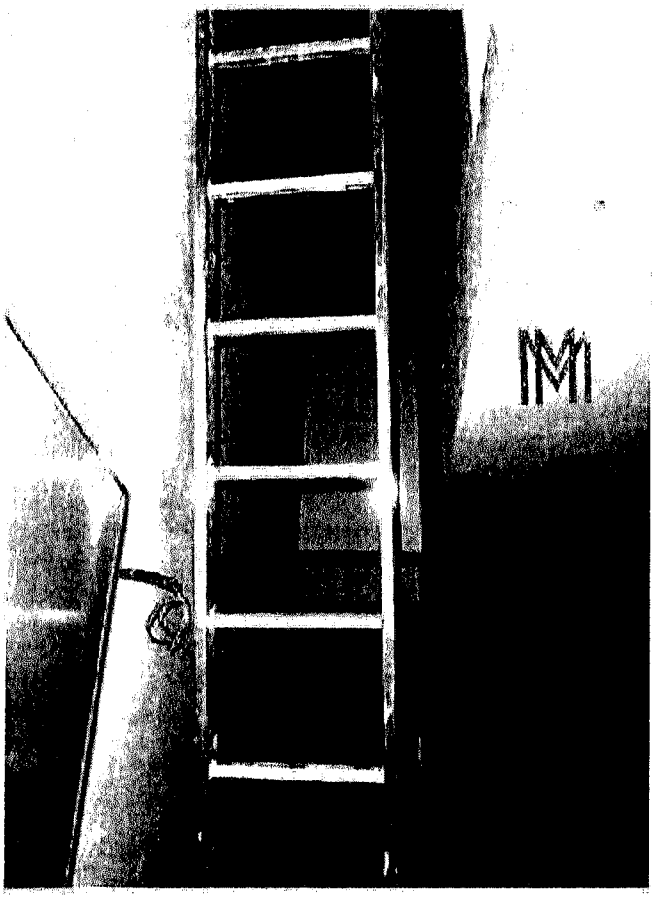
(11)
dis. notte/mis. cabrie



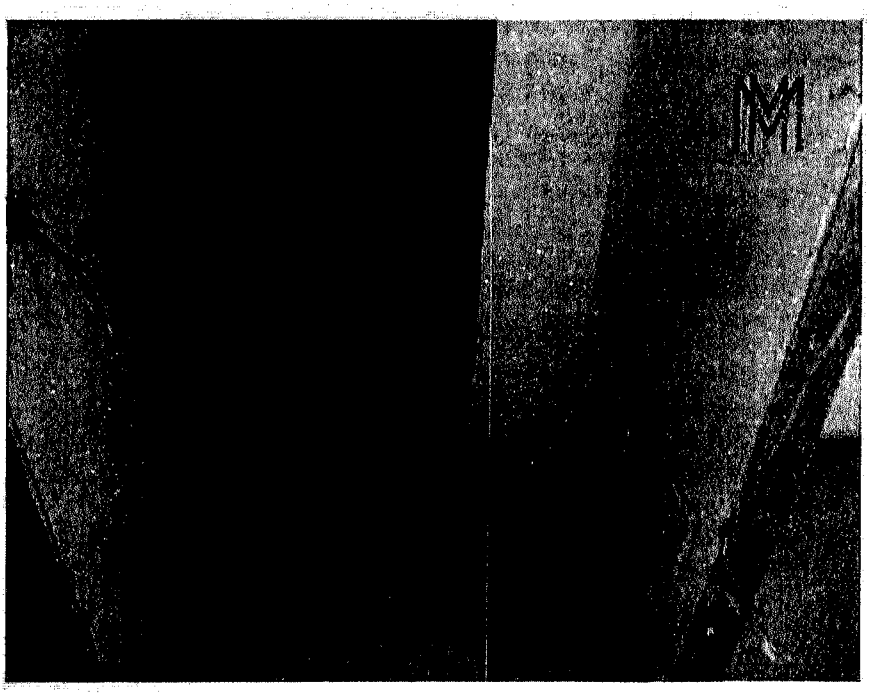
(12)
id. 11, fortic.



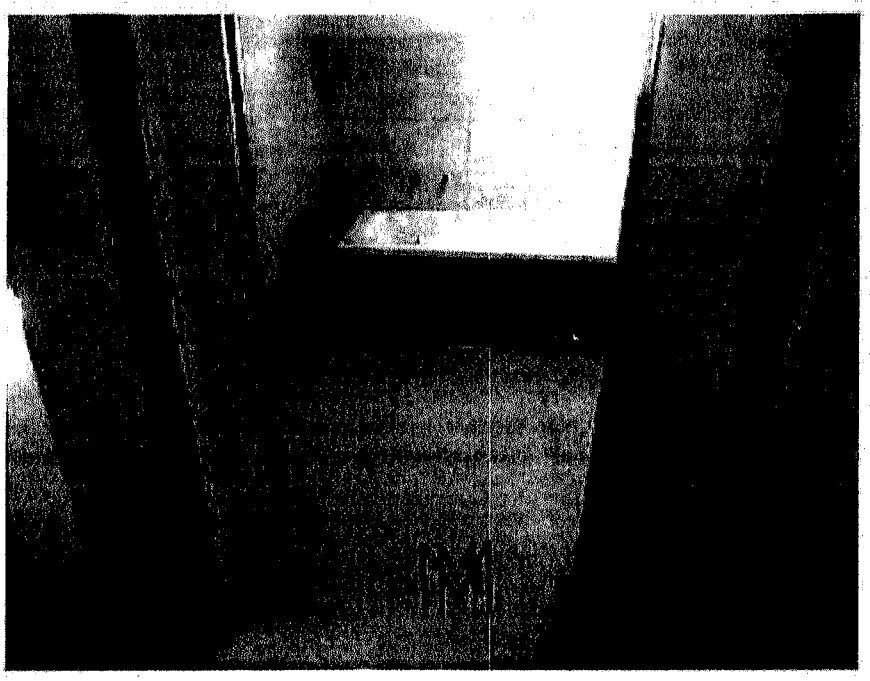
(13)
Quadro elett.
incanfleto/
/mancante



(14) scorrevole scala di risalita al sottotetto



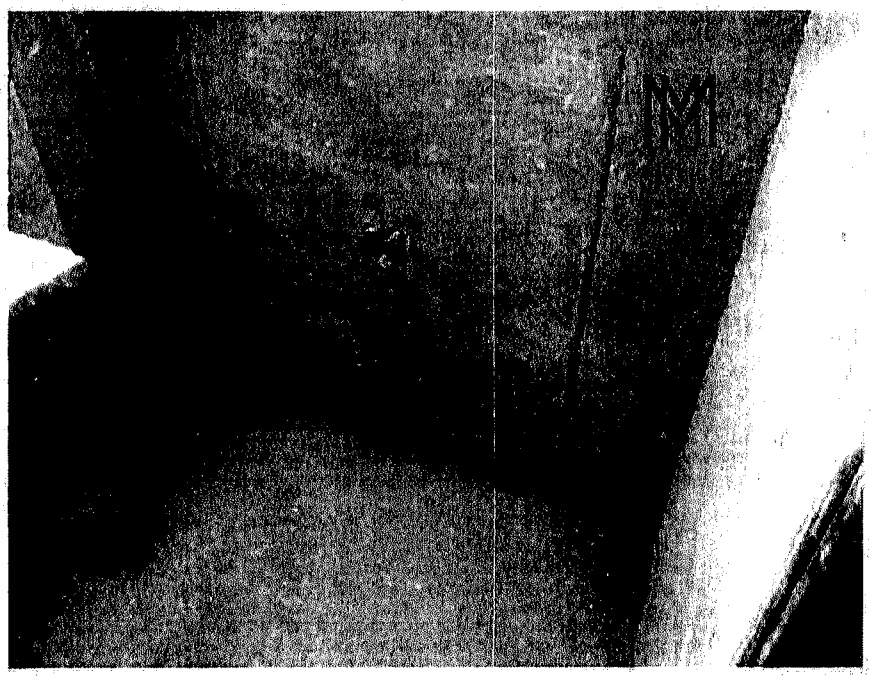
(15) id 14, accesso in sottotetto



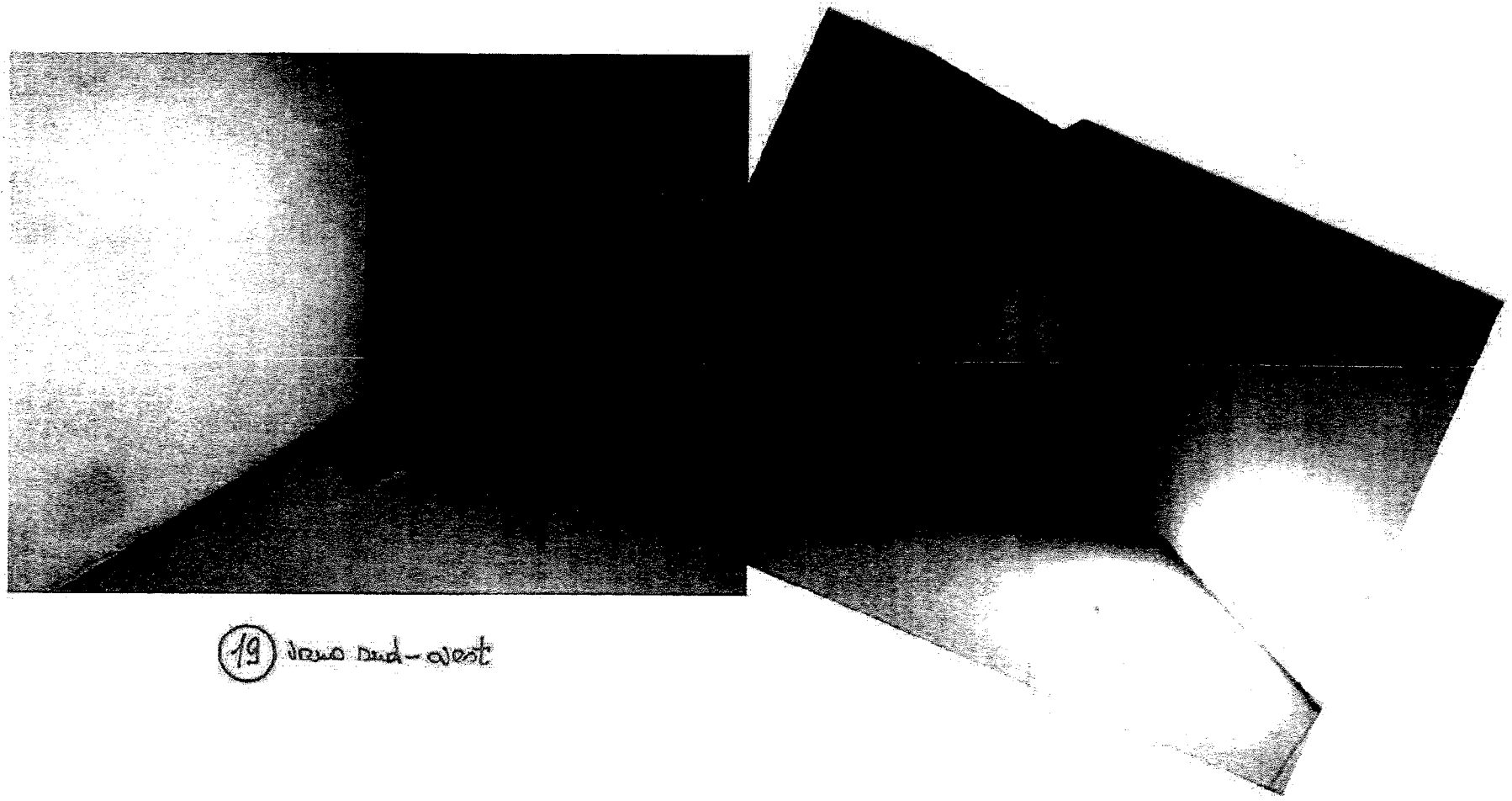
(16)
il bagno in sottotetto



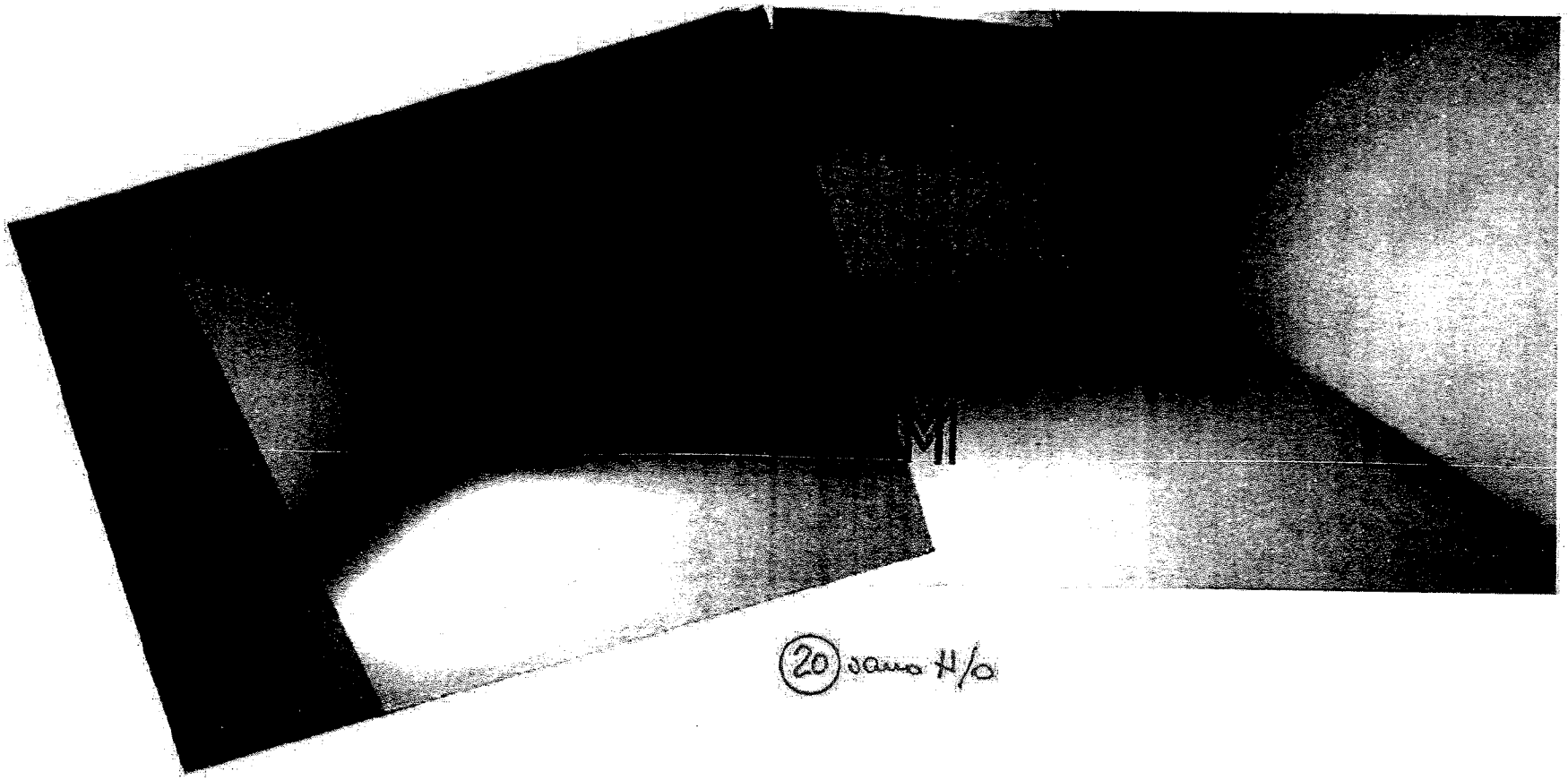
(17)
id. 16, la vasca e attacchi dei sanitari



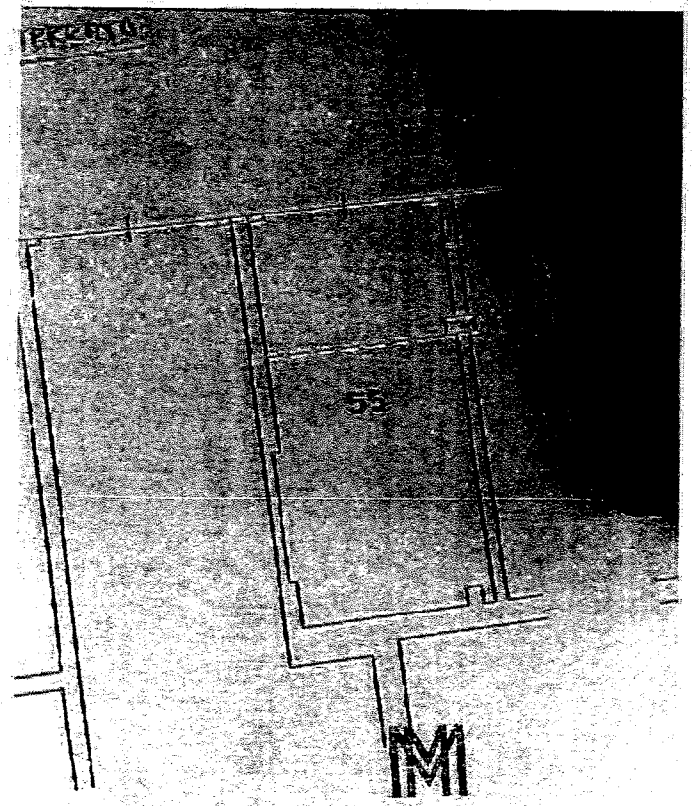
(18)
id. 16, attacchi lavabo



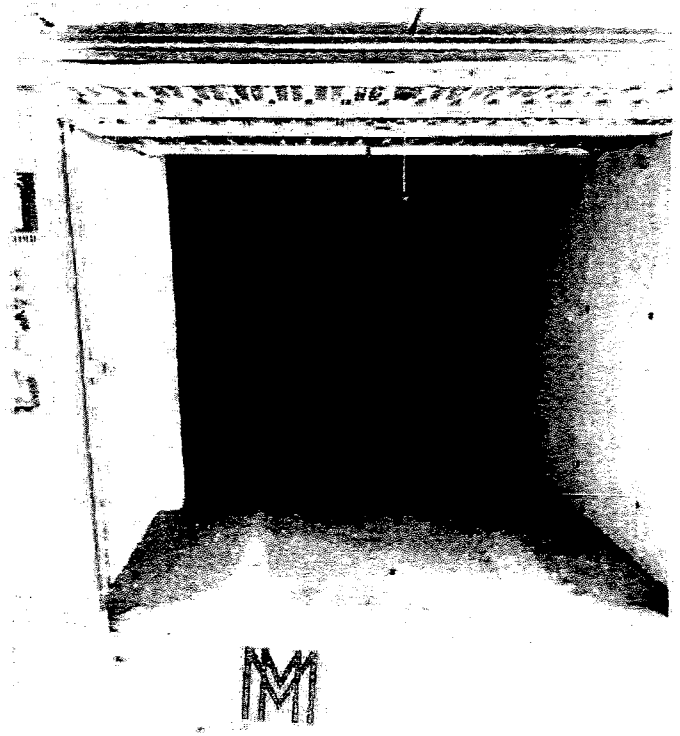
(19) Vers nord-ouest



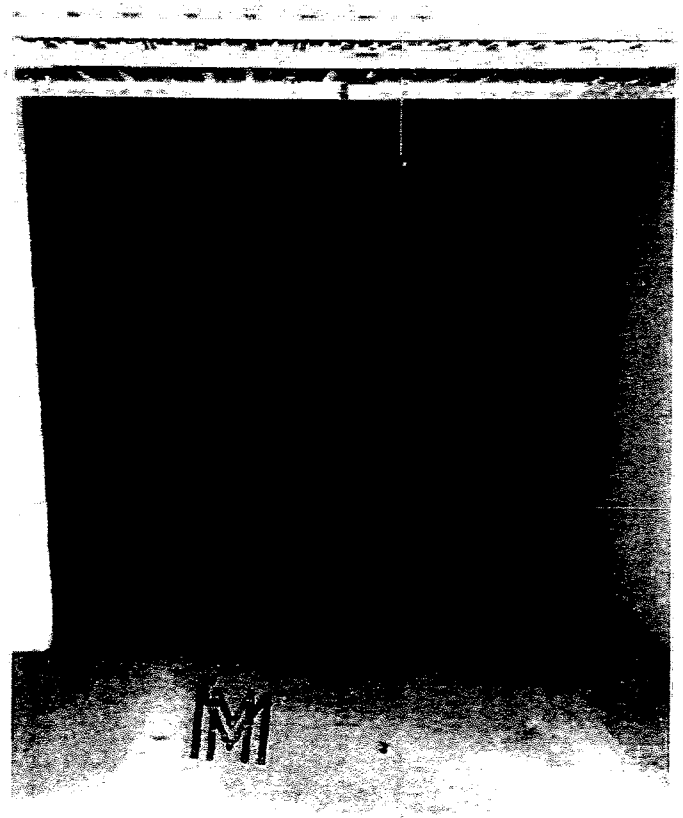
(20) sans H/O



(21) flamm. box



(22) porta tipo basculante

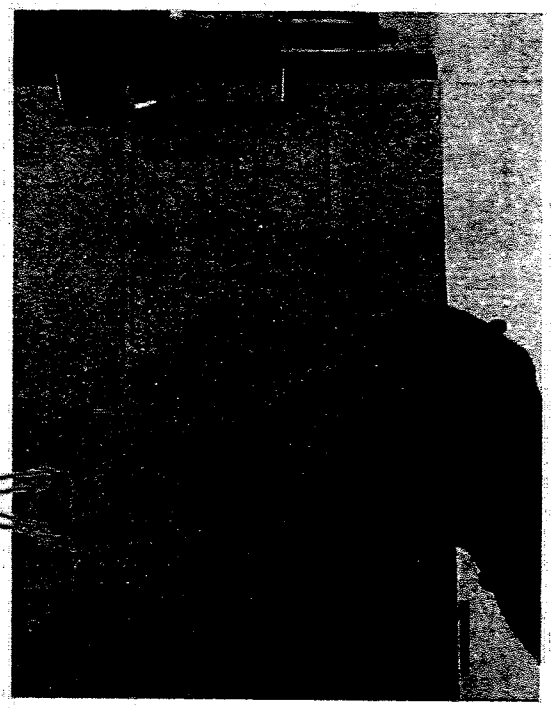


(23) id. 22, l'interno

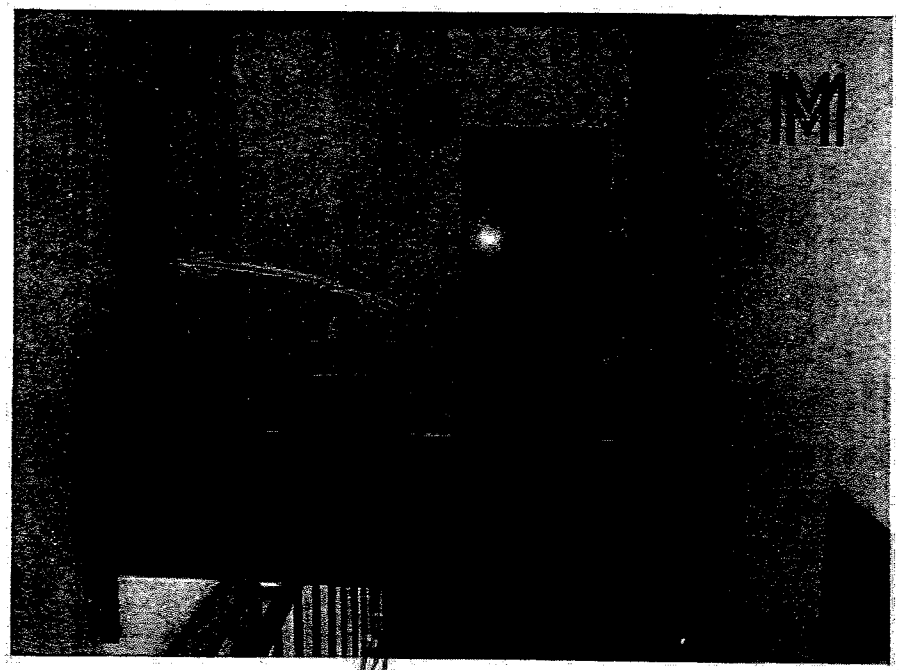
BOX sub. 55

"LOTTO n° 14" - ant. out 36
(fabbr. E) - box n 57

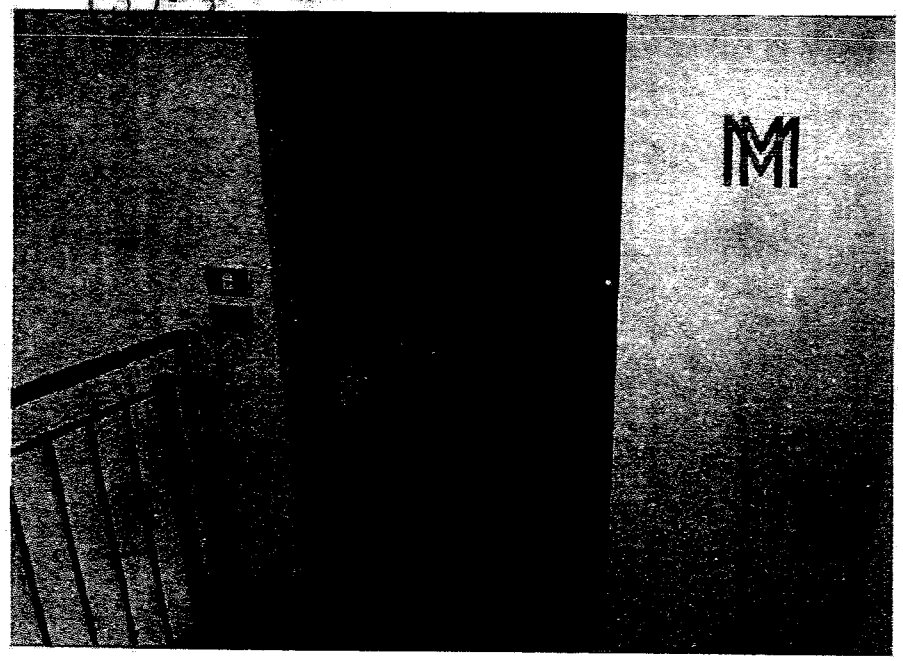
(1) flaim. U.I.



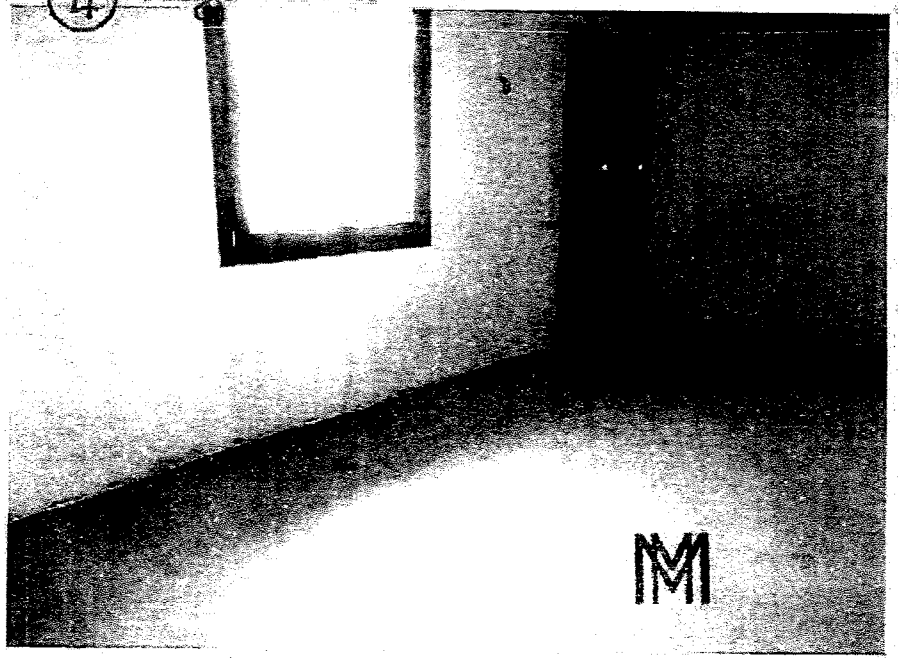
(2) arrivo scala al 1° p.

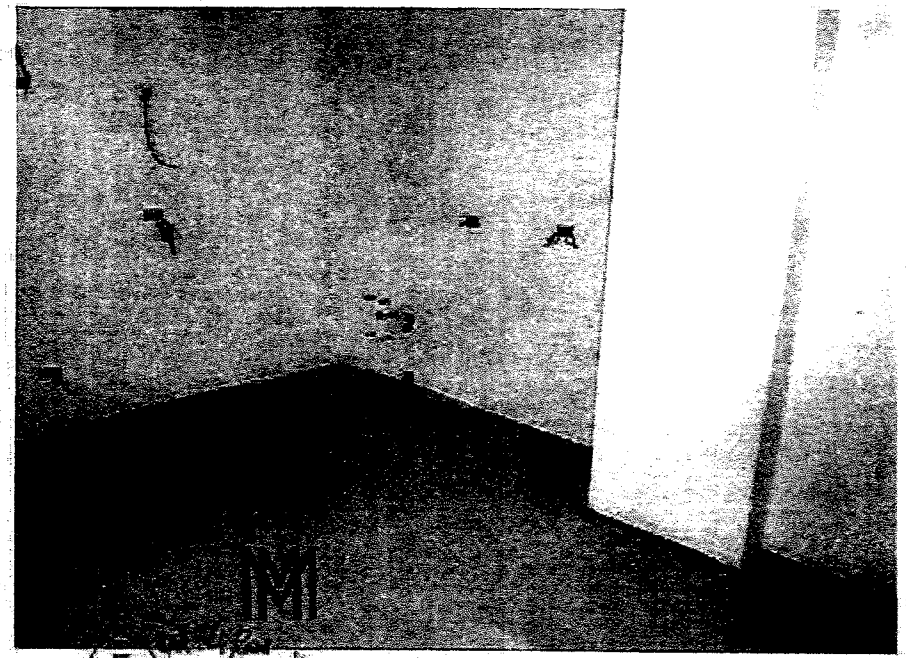


(3) ingr. ditaz.

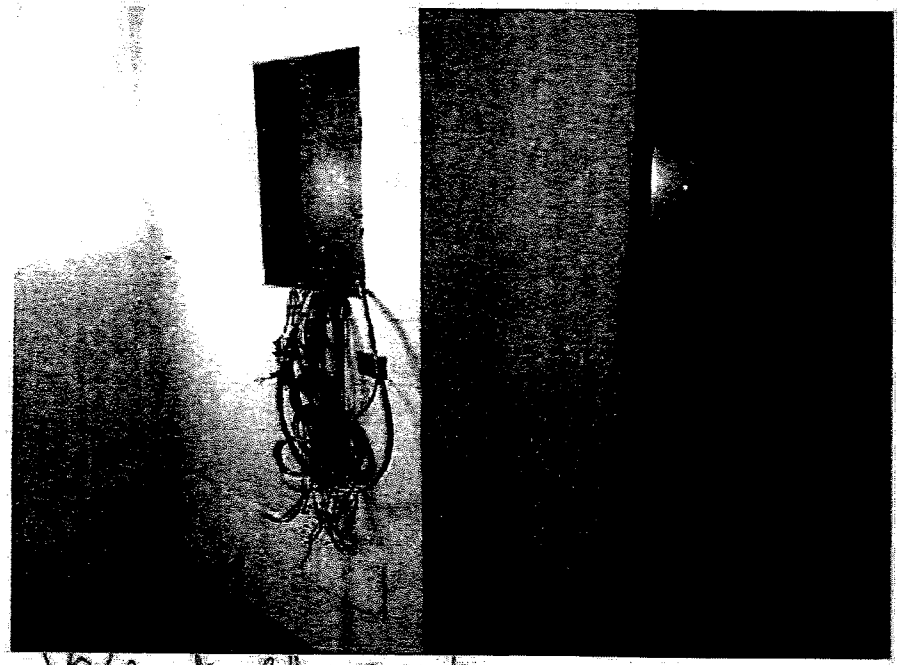


(4) il sogg. - cucina



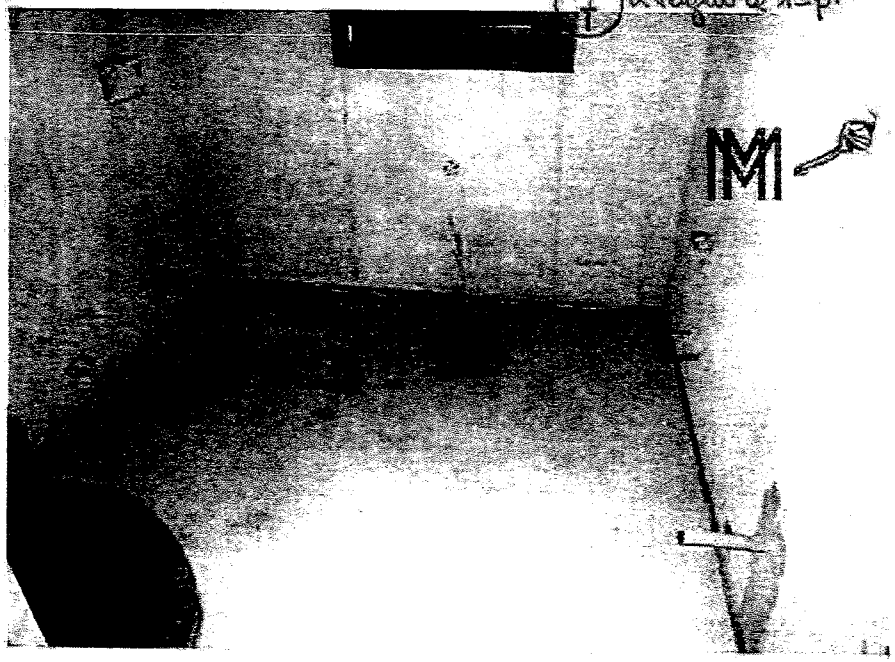


5 parete attrez. cucina



6 quadro elettr. mancante

7 il bagno al 1° p.

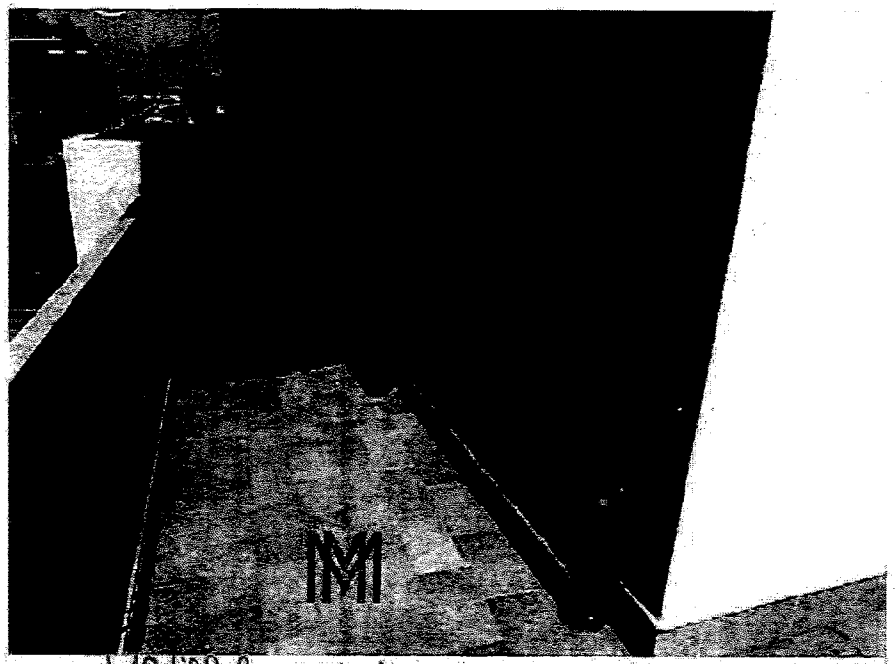


8 carr. mobili

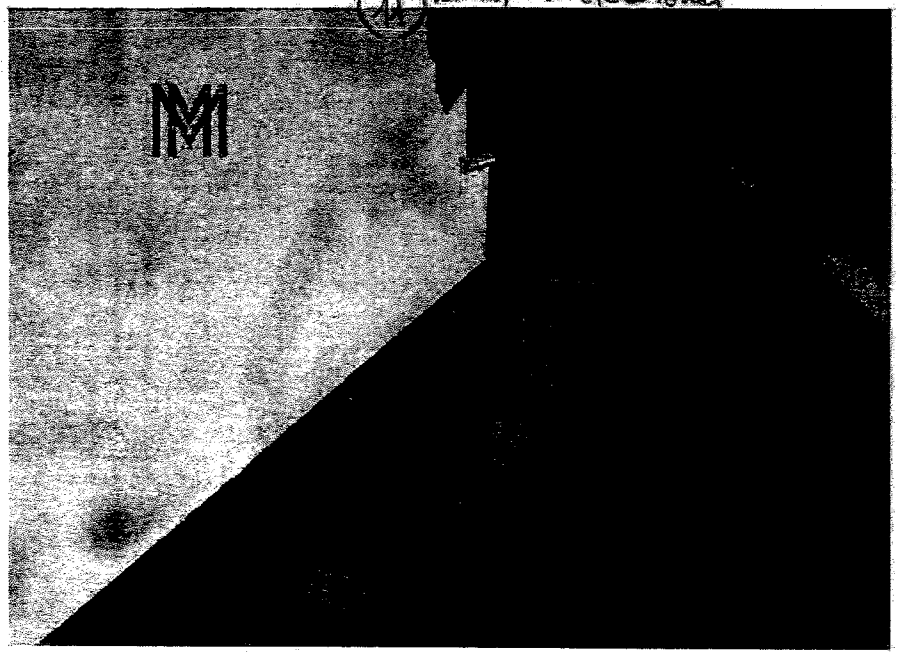




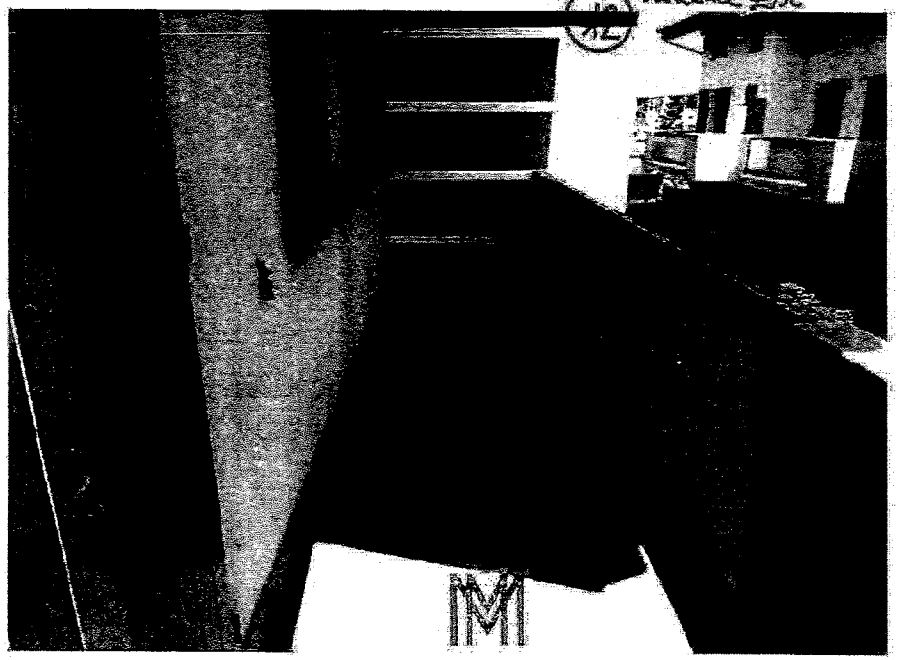
9 id. 8, la quinta/colina armadio



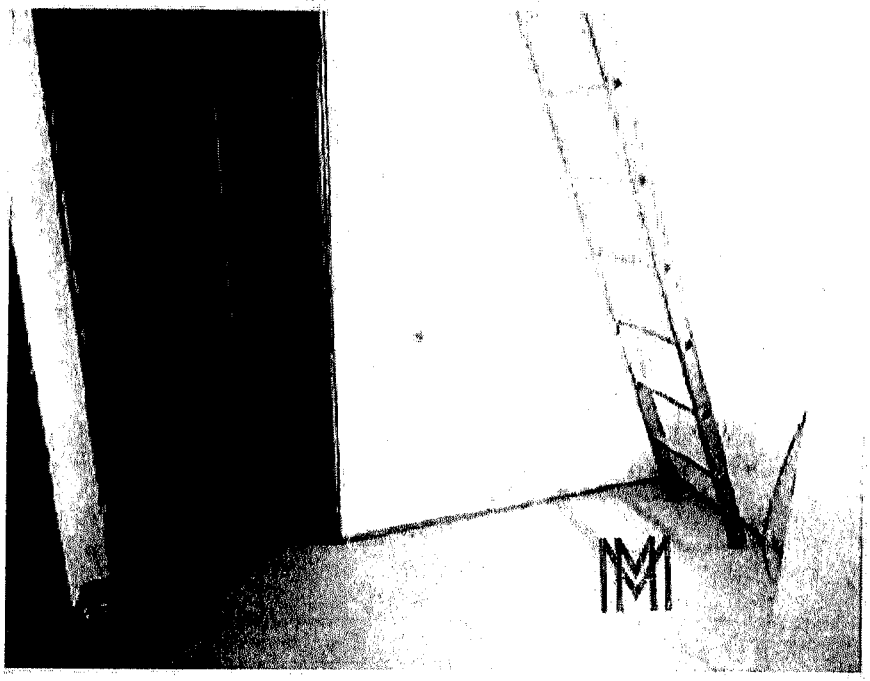
10 il volcano Ouest



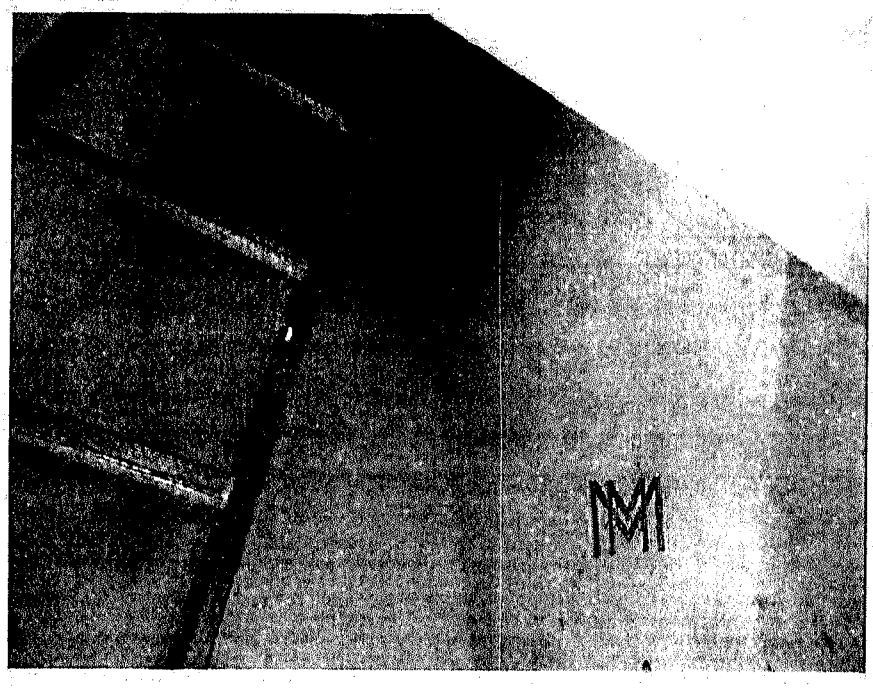
11 id. 10, visibile a sud



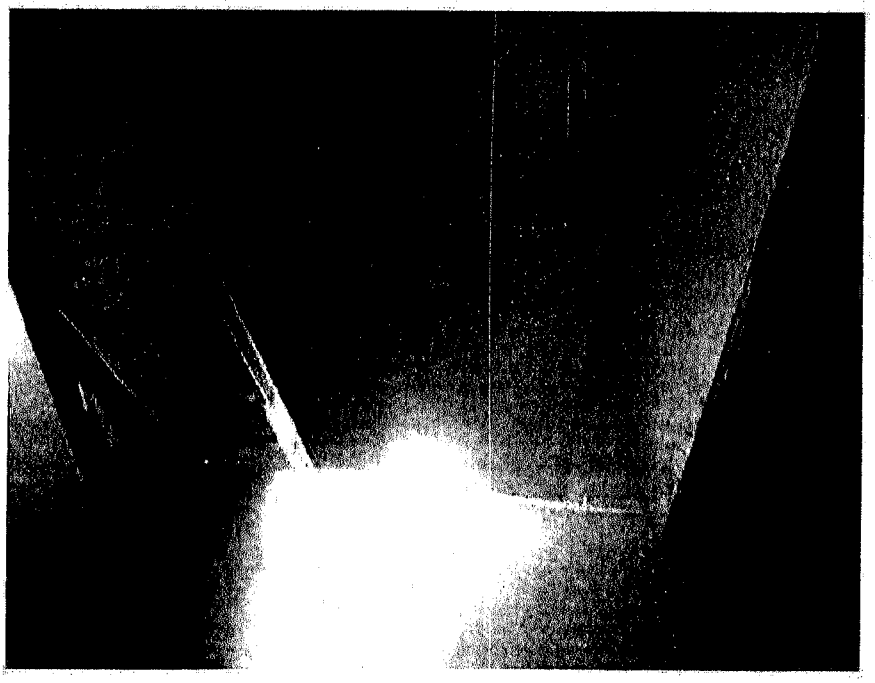
12 volcano Est



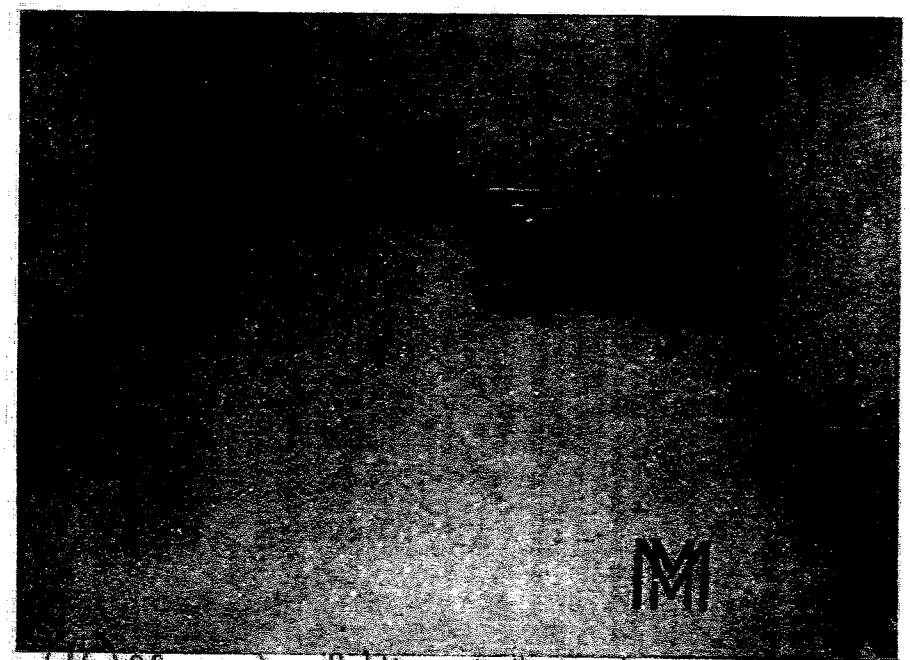
(13) Vano fra scala di salita in sottotetto.-



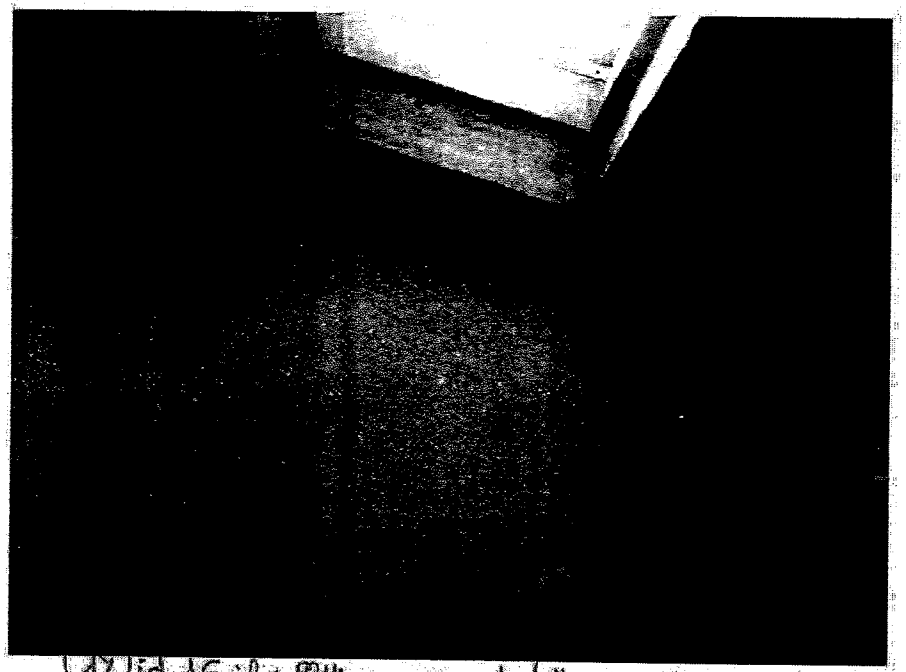
(14) id., dal basso verso l'alto.-



(15) id 13, arrivo in sottotetto

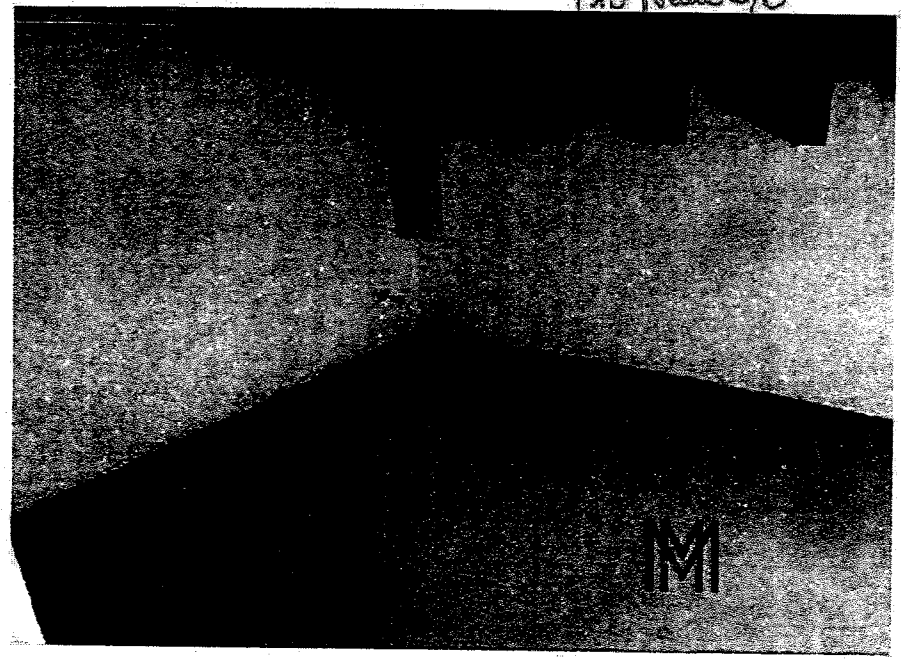


(16) il vaso in sottobtto con piatto doccia e attacchi x sanit.

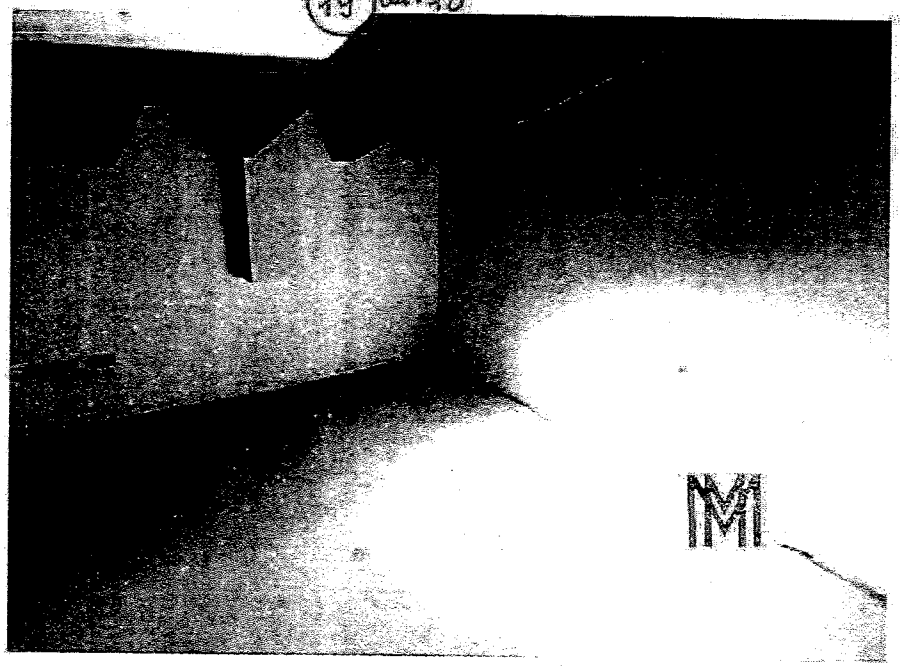


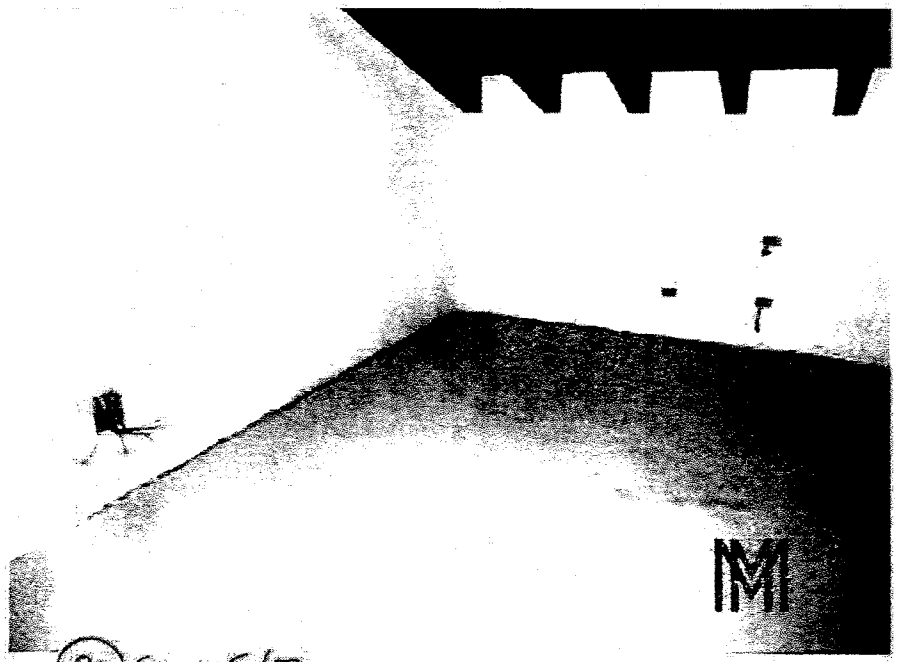
(17) id. 16, il soffitto a rovescio della con lucernaio

(18) vano S/O

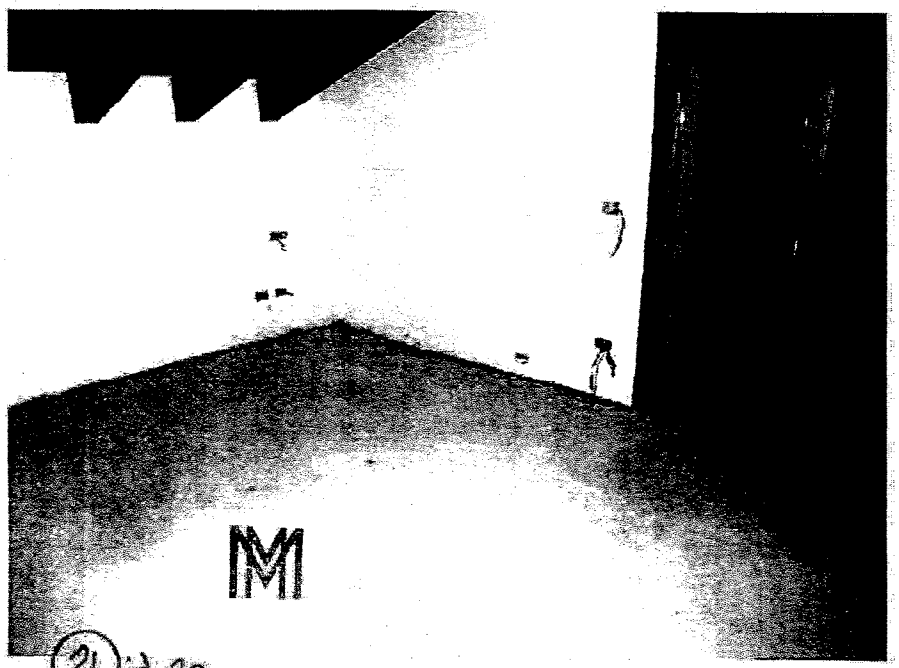


(19) id. 18





20 Vano S/E

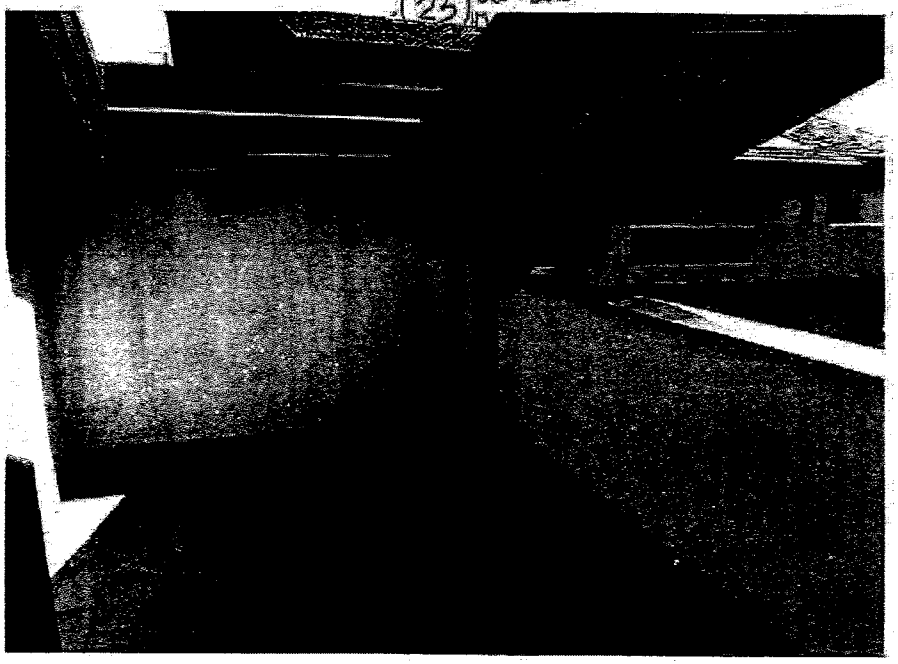


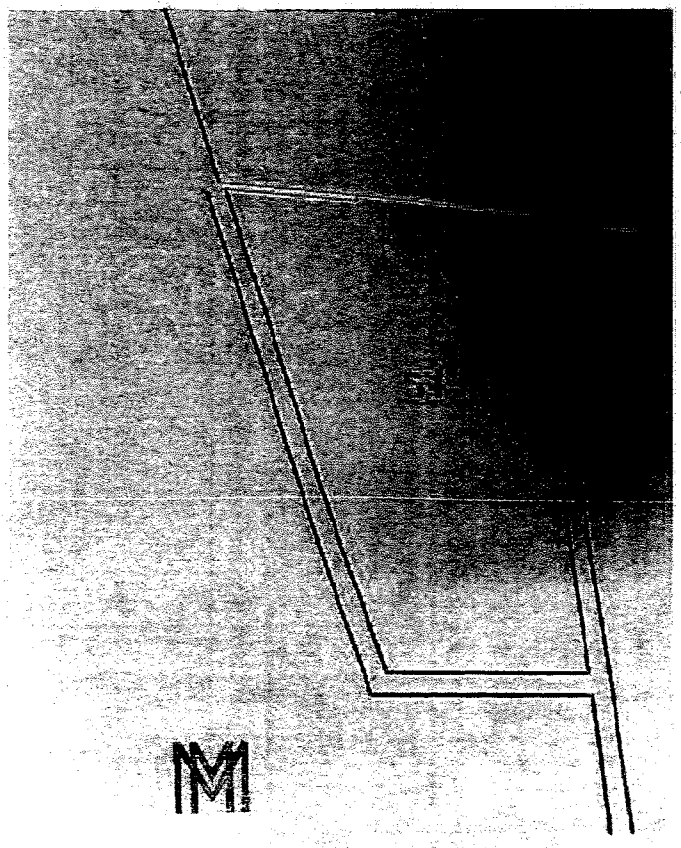
21 id. 20

22 il fossato in lato Sud

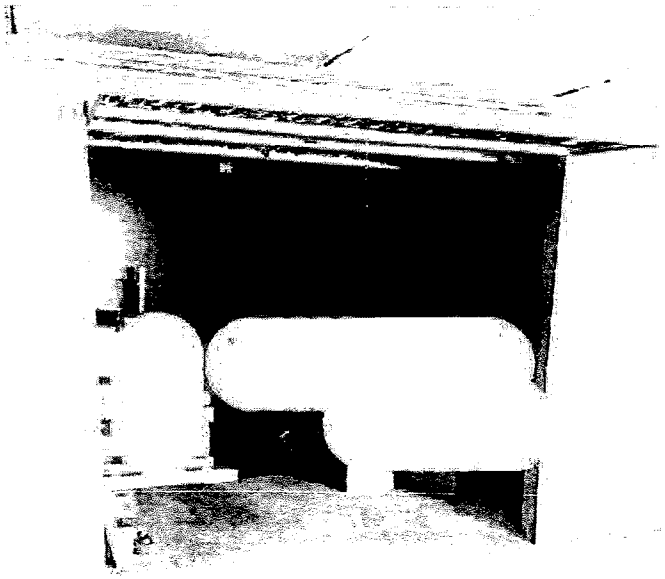


23 id. 22

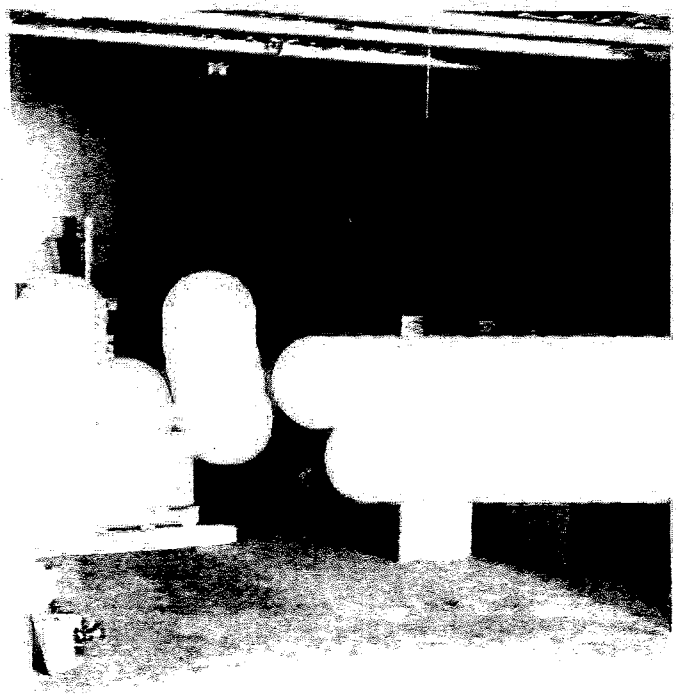




(24) [illegible] - box



(25) [illegible] di tifo [illegible]

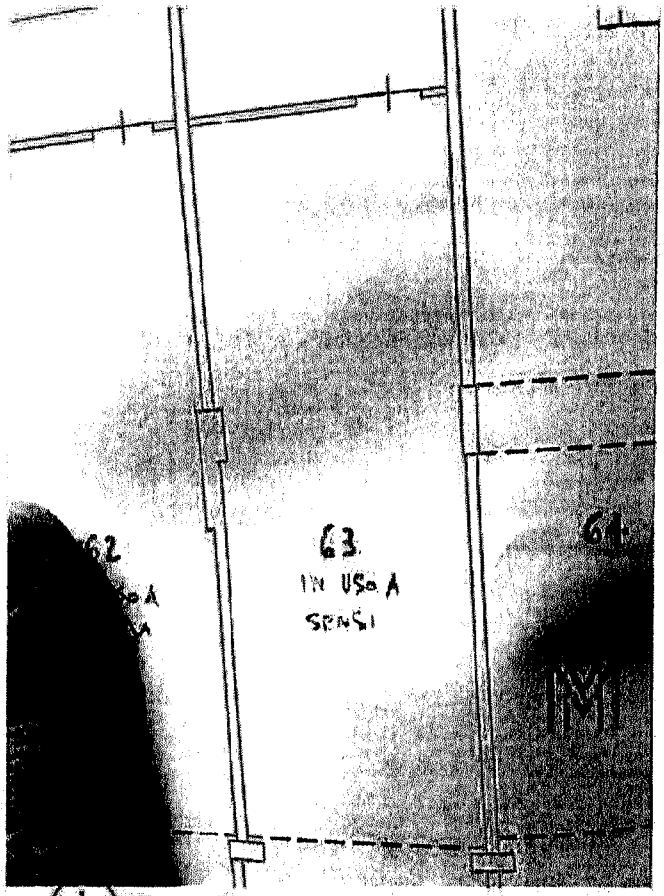


(26) id. 25, l'interno

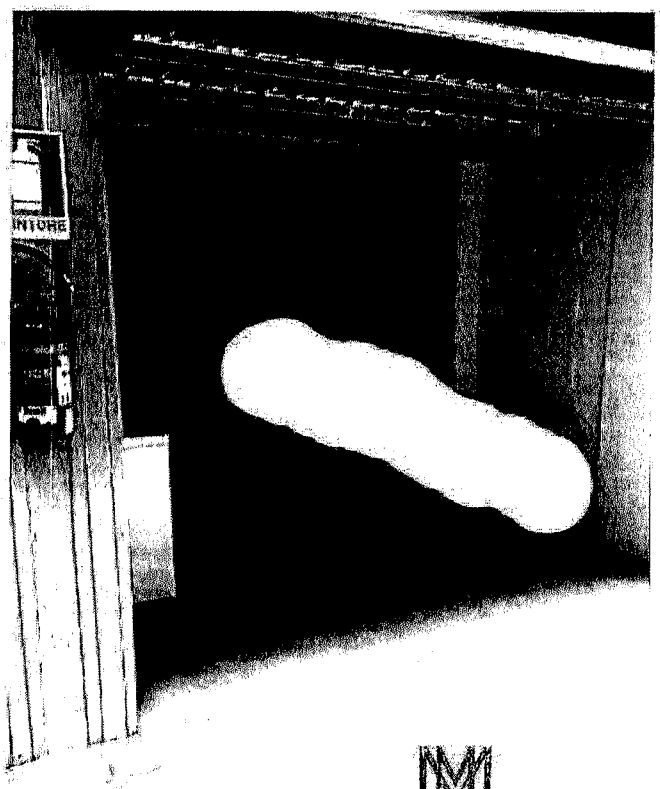
BOX sub. 57
in uso a [redacted]

"LOTTO n° 15"

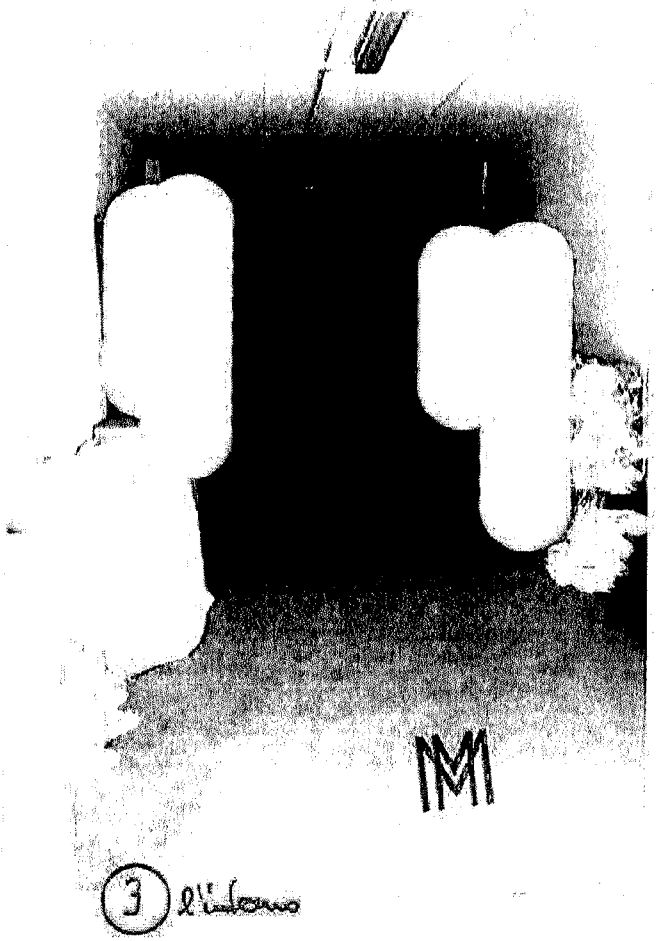
Solo box 4 & 63 (in uso [redacted]



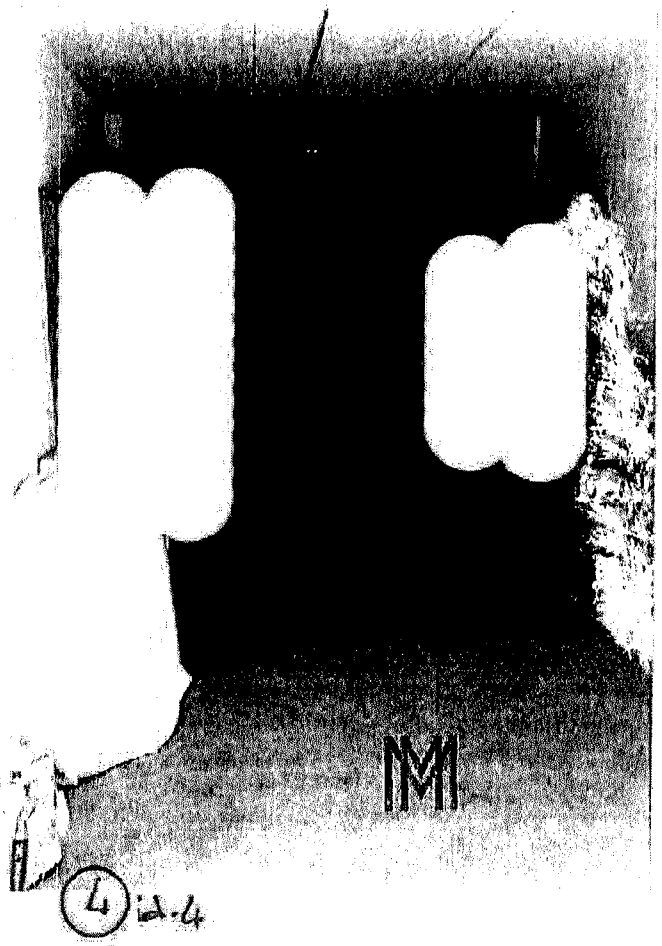
1 flam. box



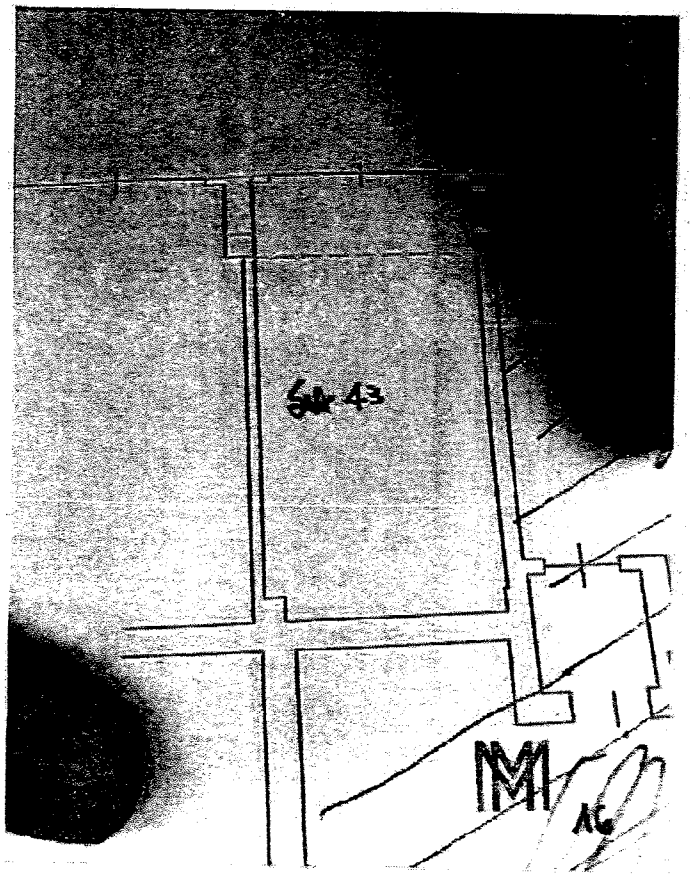
2 porta di tifo lasciante



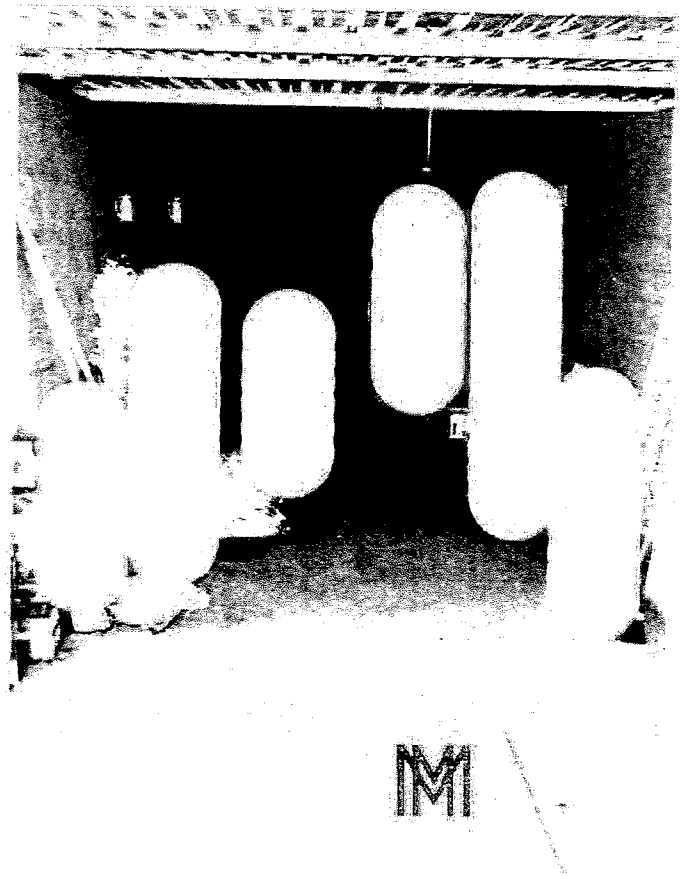
3 l'interno



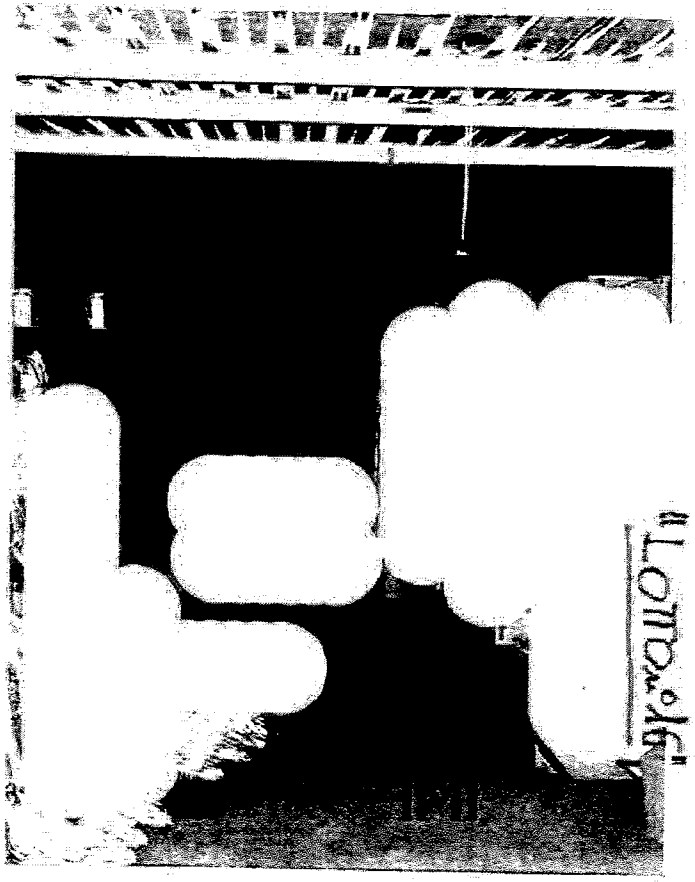
4 id. 4



(1) flamin. box



(2) forma di tipo basculante



(3) id. 2, l'interno

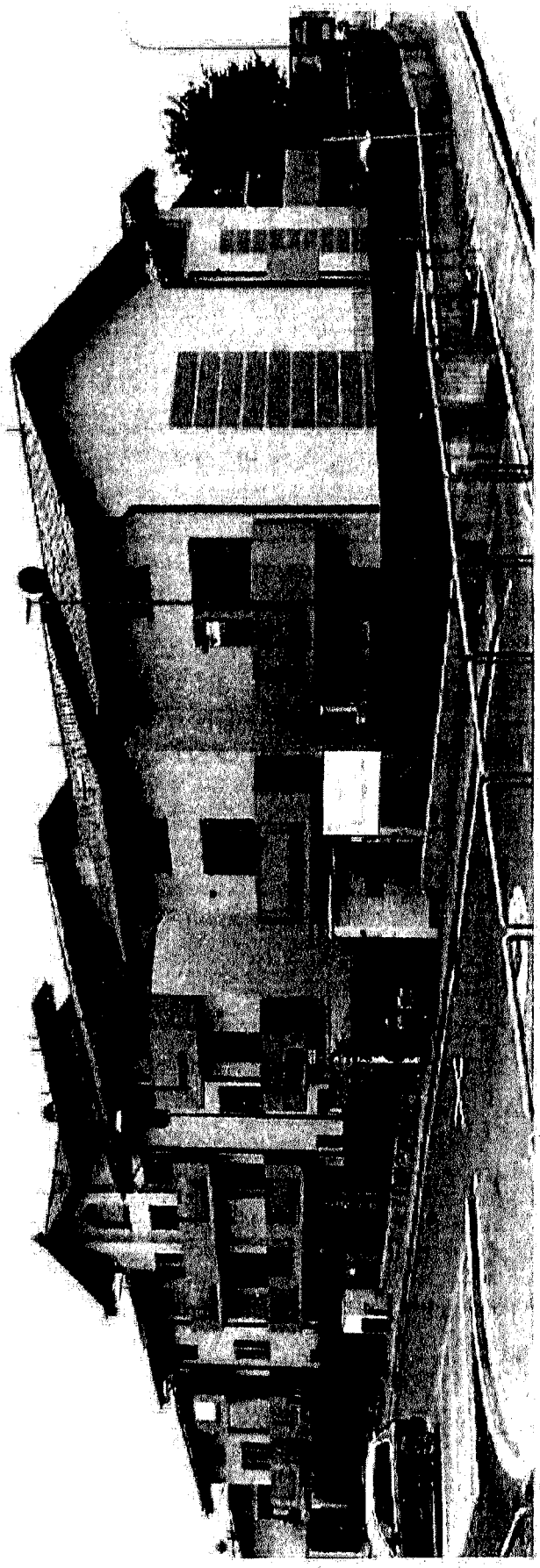
"Lotto n° 16"

BOX sul 43

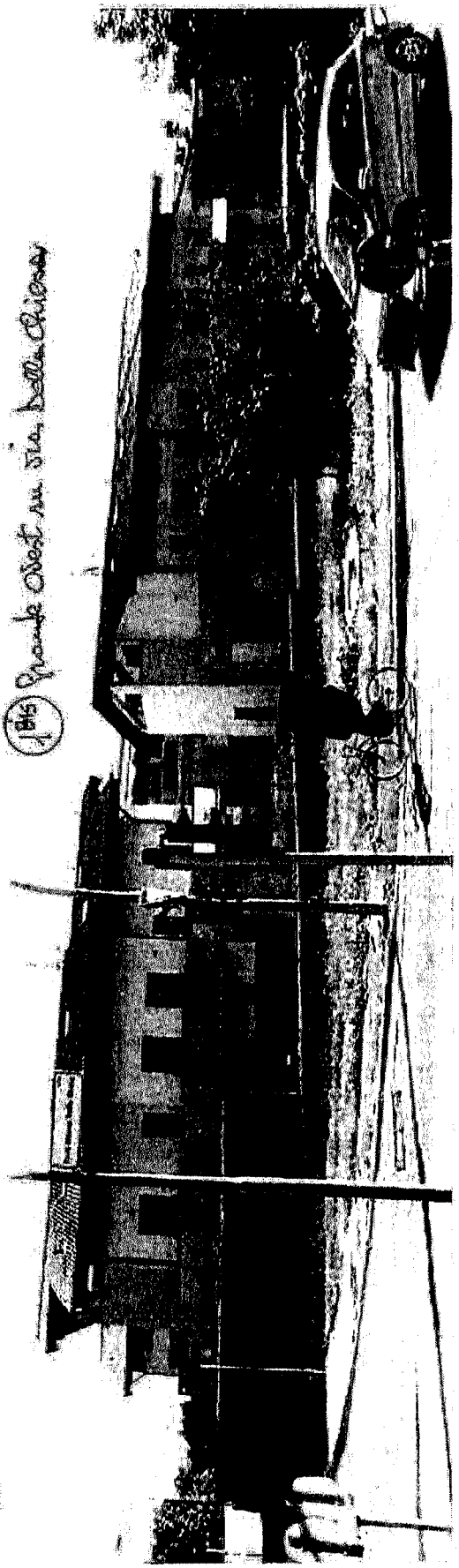
(in vista [redacted])

COMPL. "RESID. LUNA" IN TREVIOLO - V. PAGANINI

4) ASPETTO ARCHITETTONICO



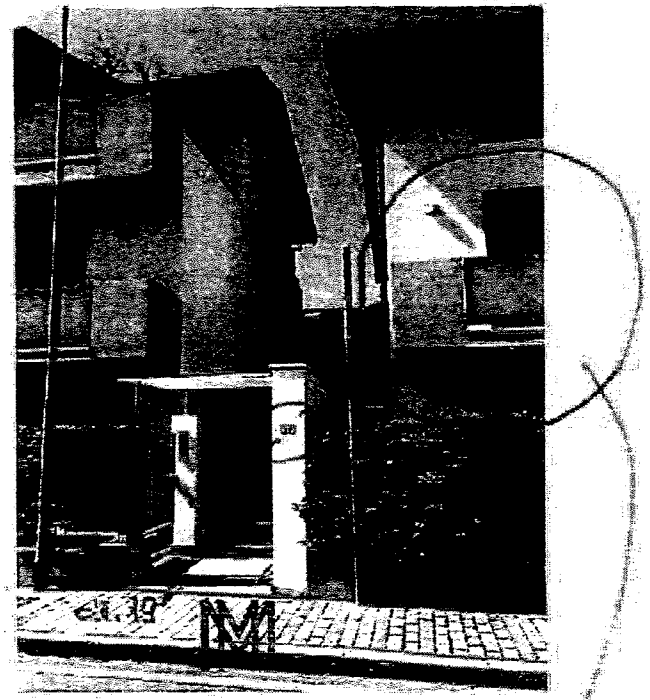
1) Prospetto Est su via Paganini



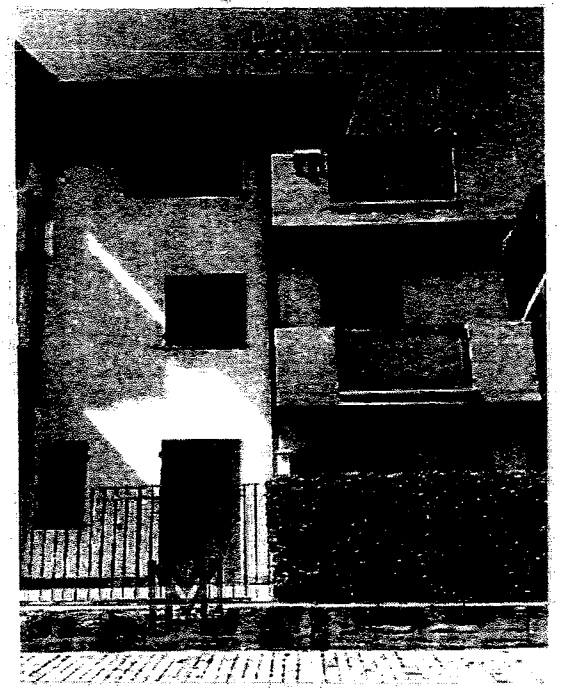
1bis) Prospetto Ovest su via Della Chiesa



1 Fronte Est



2
ed. 1



3
ed. 1

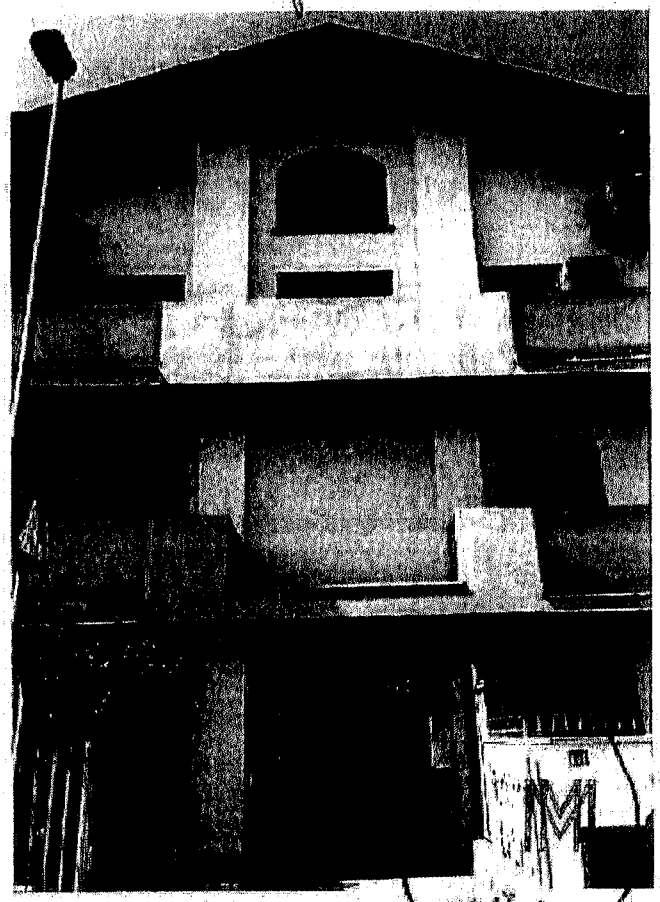


4
ed. 1
ott. 19

COMPL. IN TREVIGLIO - V. PAGANINI

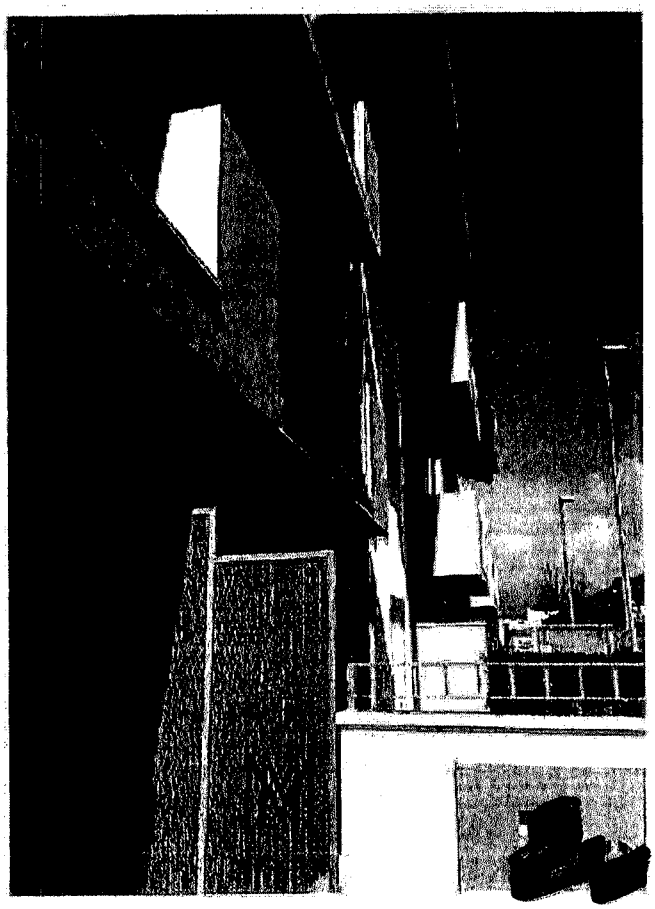
N.B.: foto 5 usque 14 sono del vano scala civ. 17

fabb. B

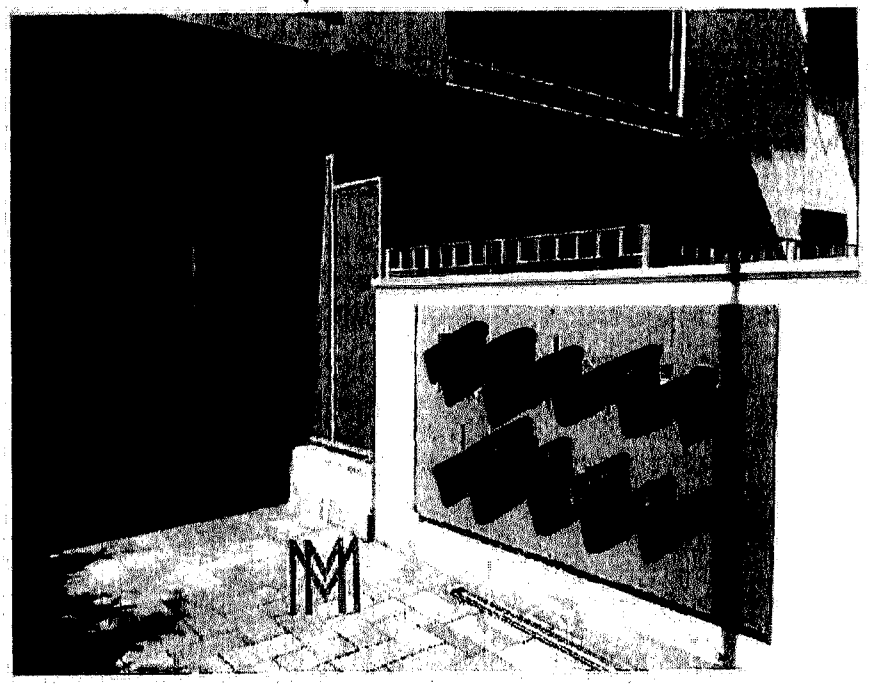


civ. 17

(5) id 1, ingr. fabb. B



(6) id. 1



(7) id 5

Sofr. 16-4-18





1

fronte SUD

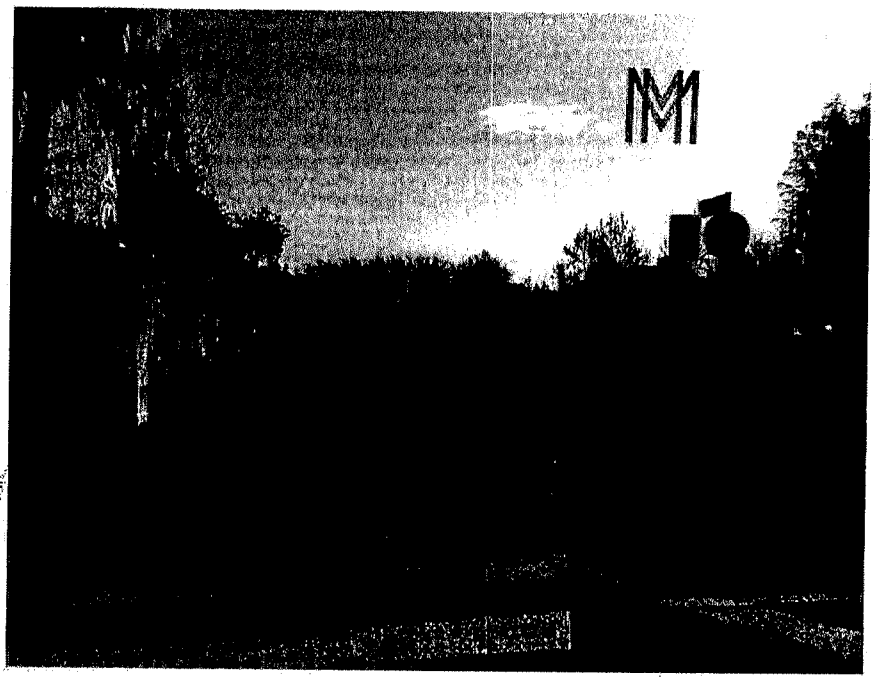


2

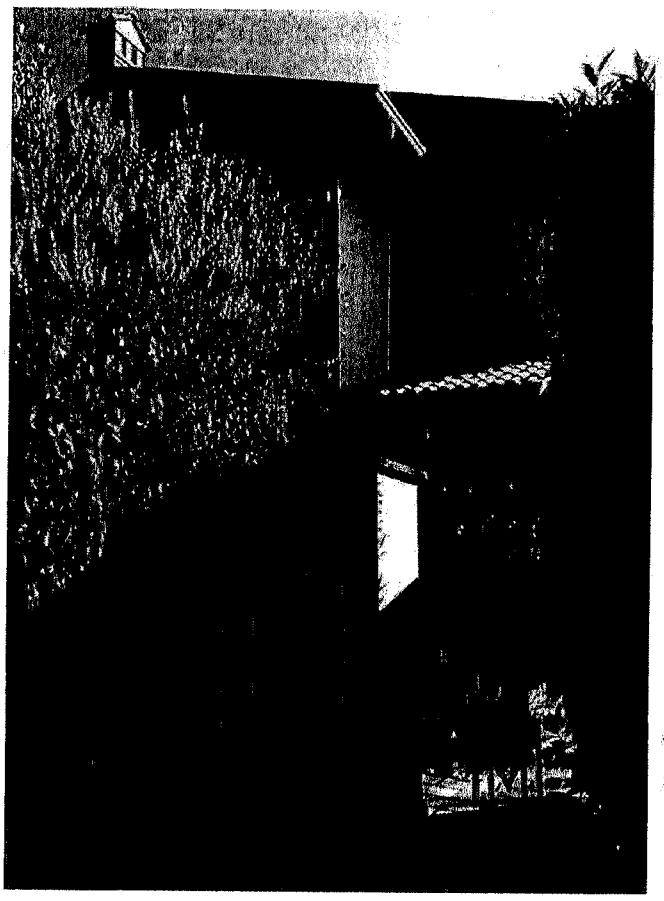
fronte ovest

A/4

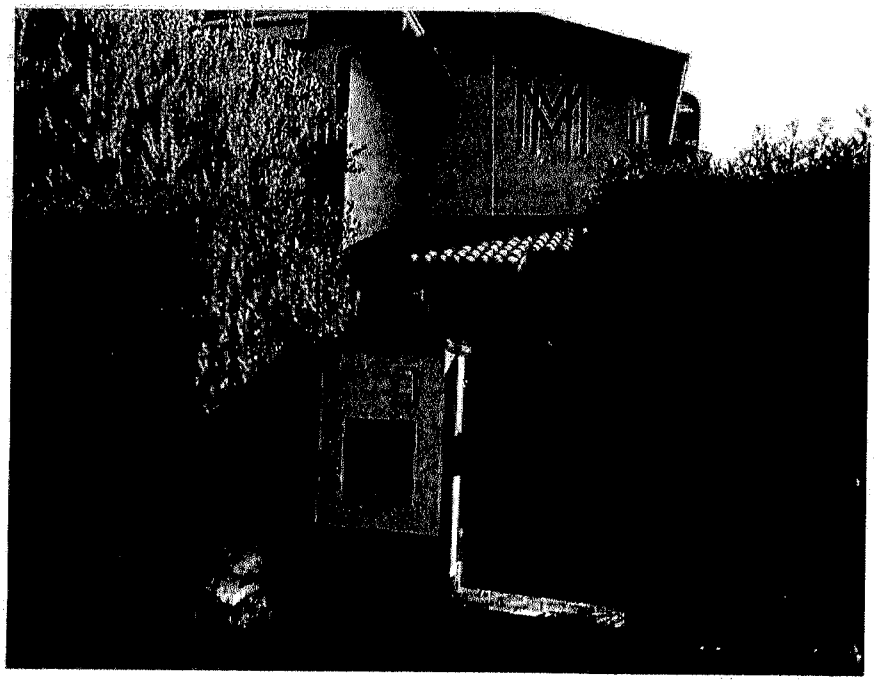
DOC.



(3) id 1, il giardino pubblico antistante

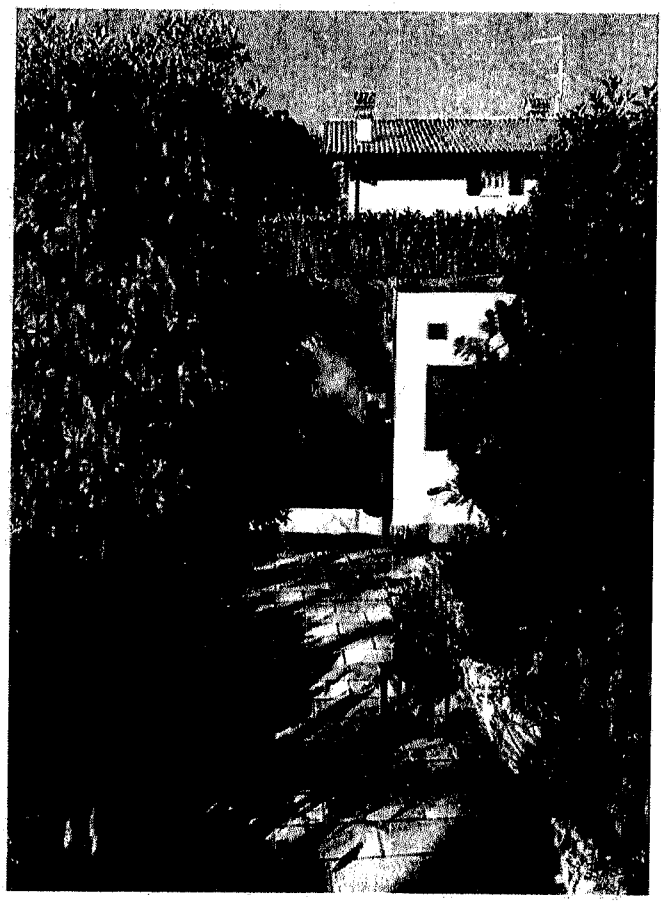


(4)
l'ingr. federale
al civ. 2 di via dei Cedri



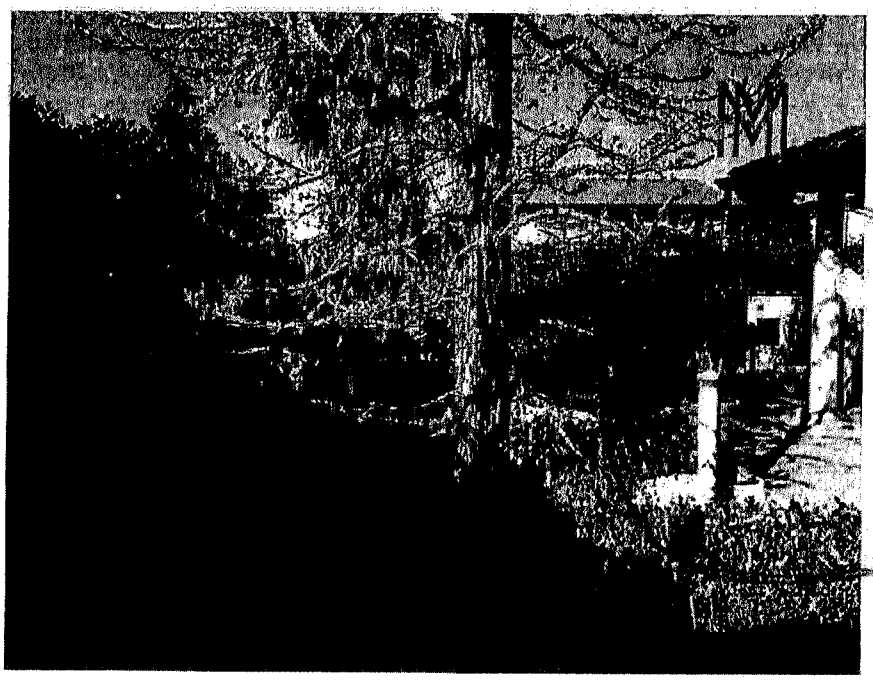
(5)

id. 4



(6)

id 5, sul lato interno



(7) angolata S/O del giardino



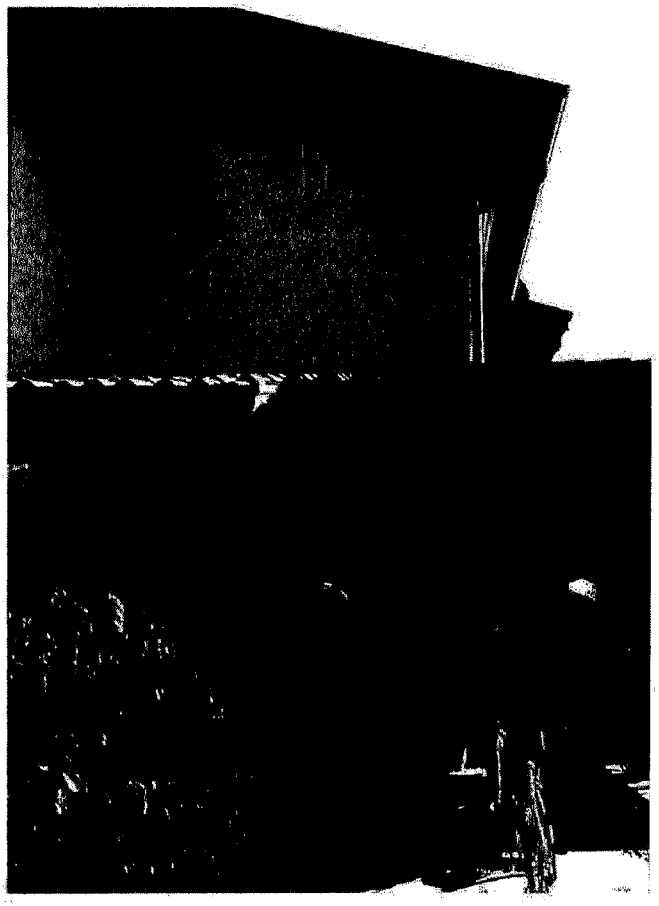
(8) id. F, portic.



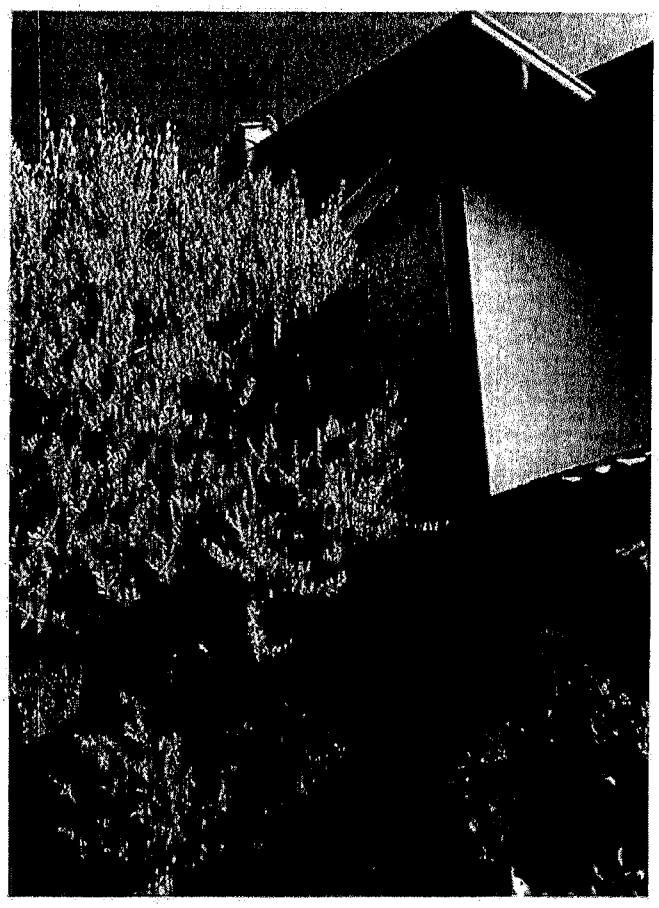
(9) id. F, a lato cancelletto



(10) giardino in lato ovest



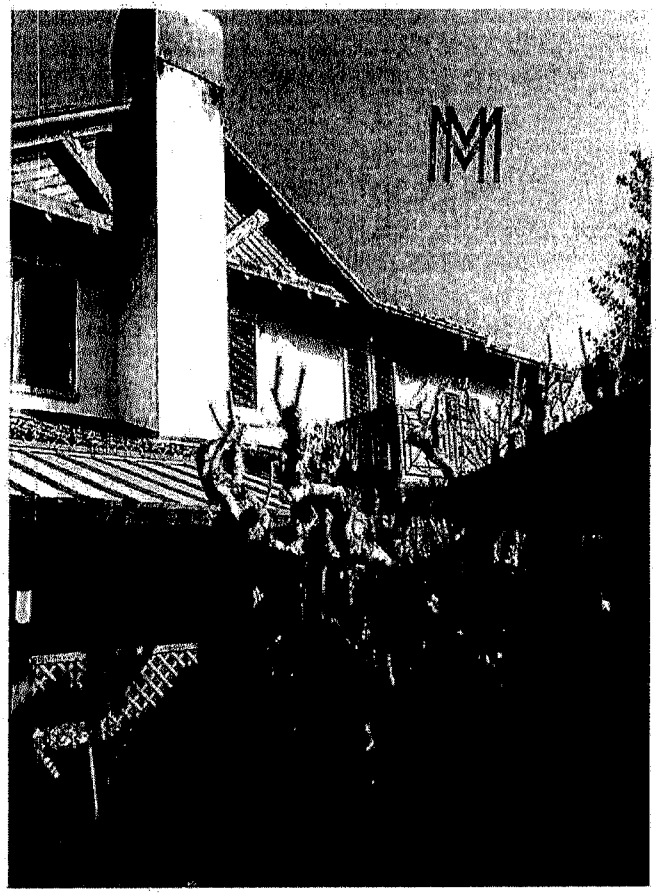
(11) angolata S/O, ingr. abitaz.



(12) id. 11



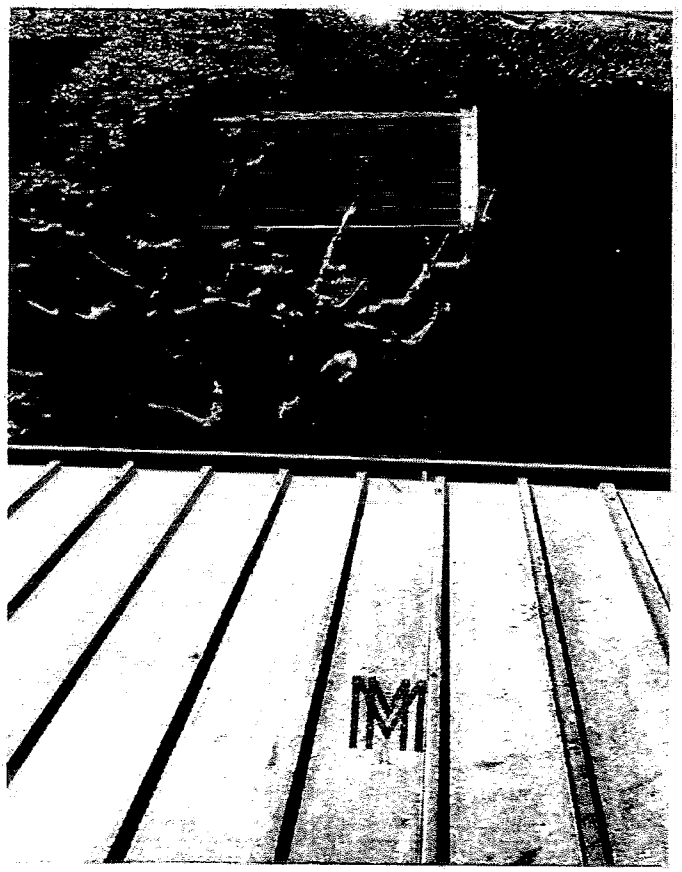
(13) façade Sud



(14) id. 13



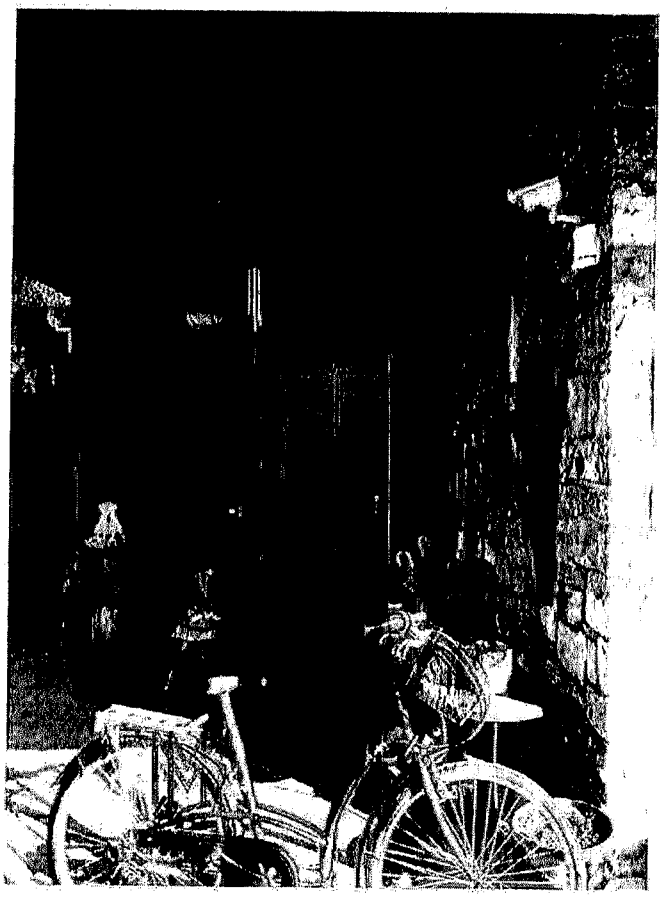
(15) id. 13



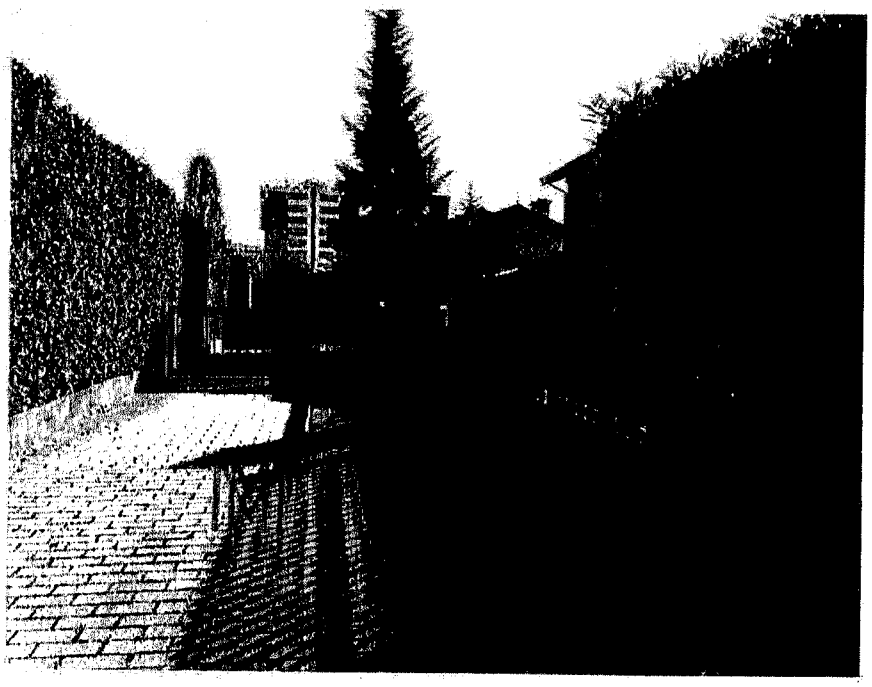
(16) copertura fabbrica Sud



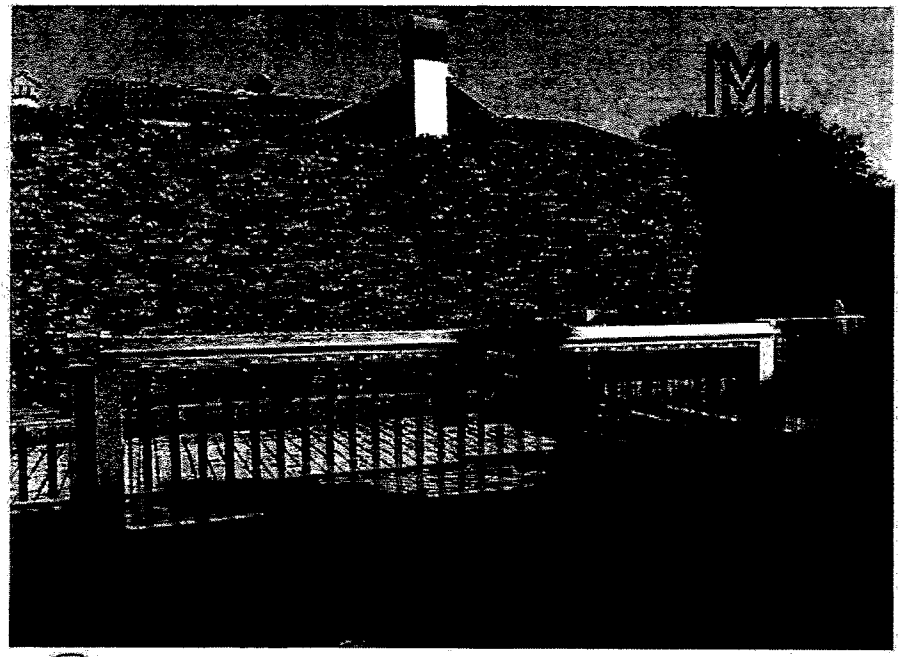
(17) copertura fabbrica Sud, lato ingresso



(18) ingr. abitaz.



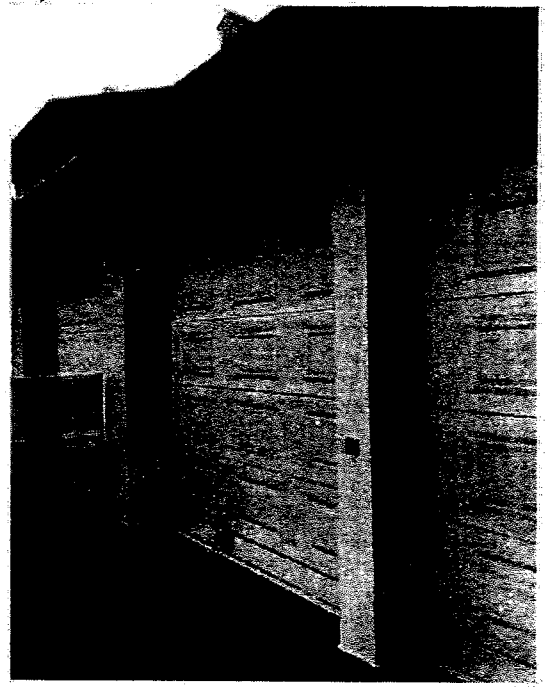
(19) cortile al sub. 1, in uso comune con l'abitaz. contigua



(20) id. 19, il cancello motorizzato accesso box



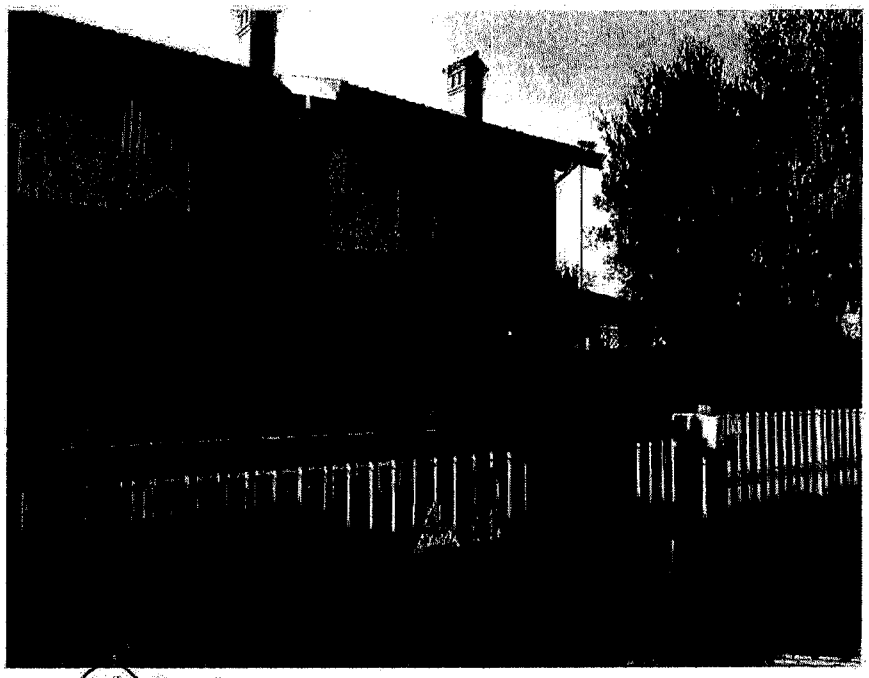
(21) il cortile antistante il box



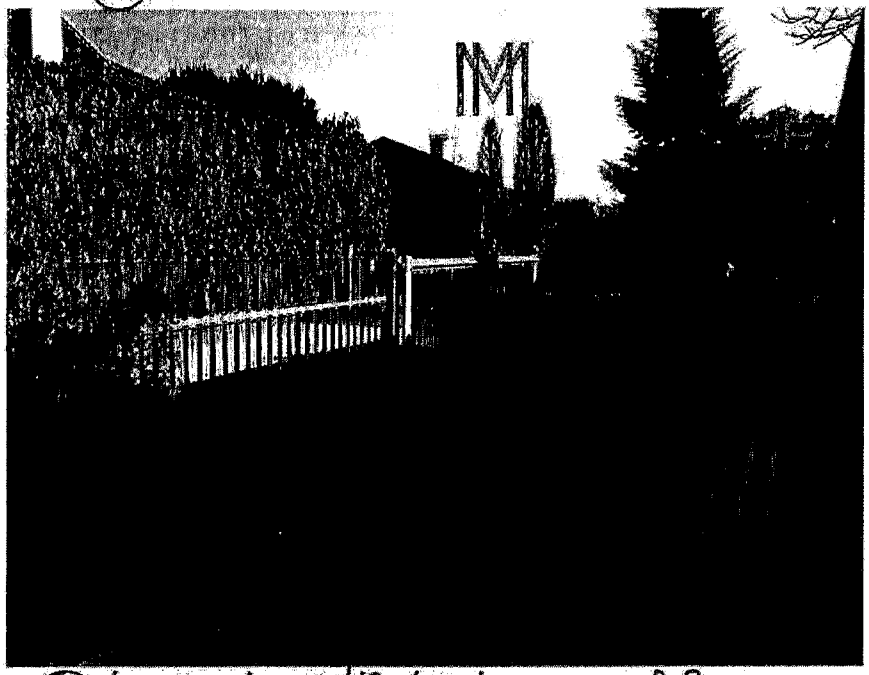
(22) le aperture del box



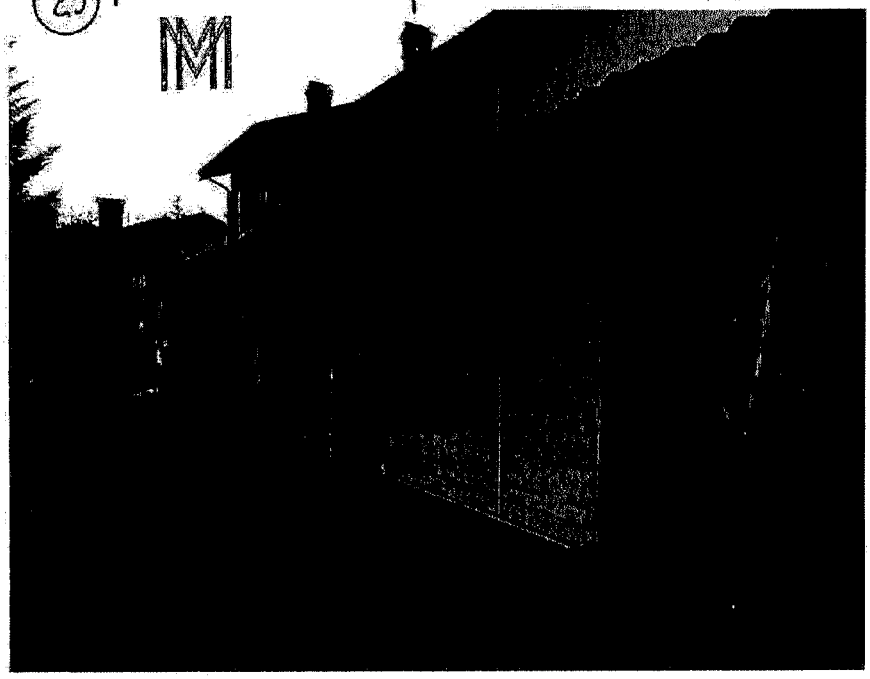
(23) id. 22, foto.



(24) Grande Nord



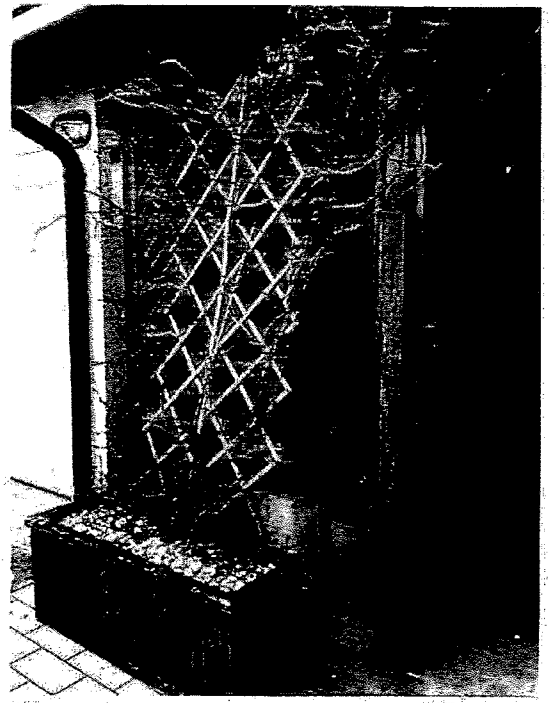
(25) panoramica cortile privato accesso al box



(26) id. 24, partic. delle porte box di tipo sezionali

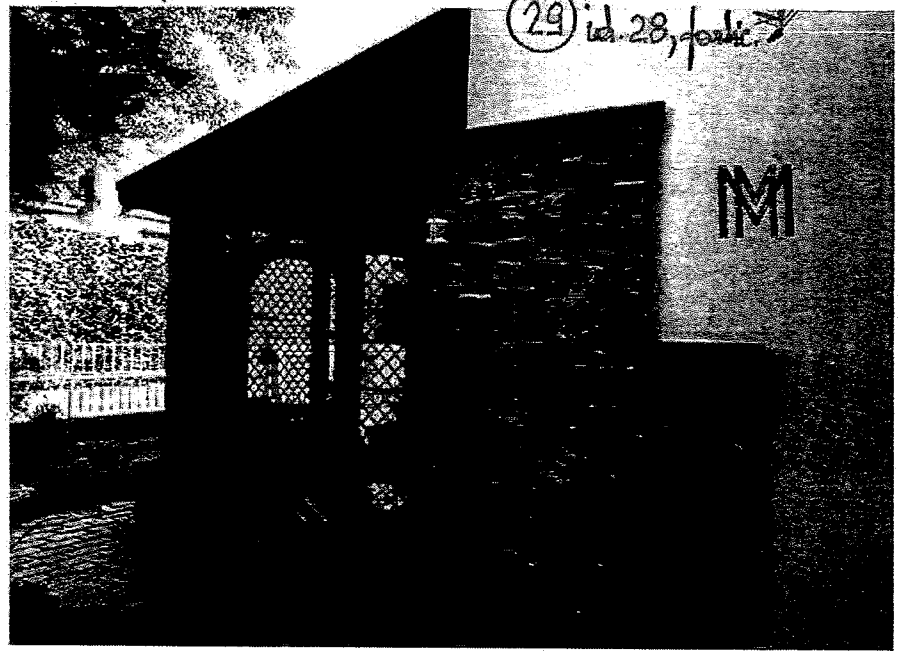


(27) il fortichetto in lato N/O



(28) id. 27, fortic.

(29) id. 28, fortic.

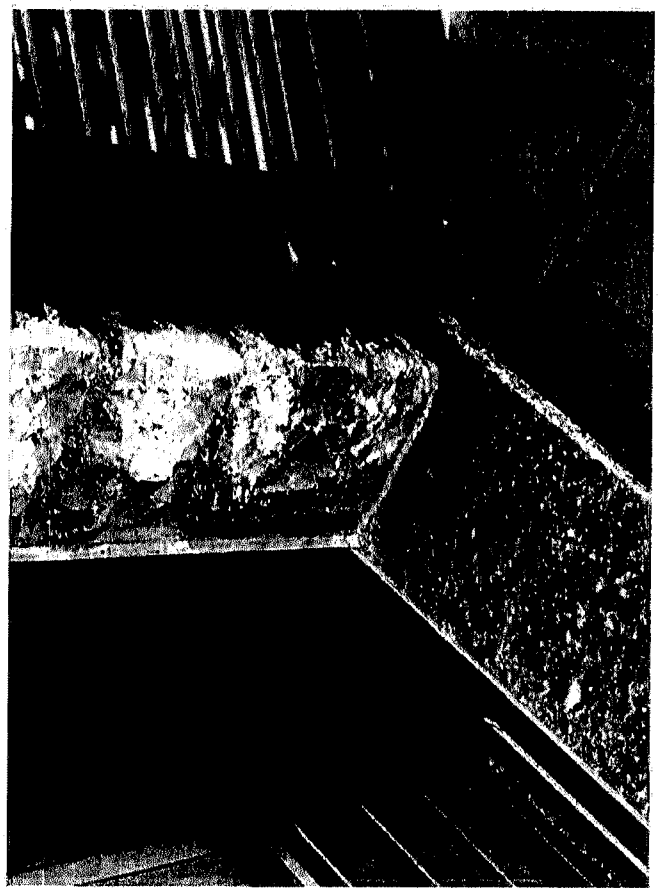


(30) id. 27, fortic.

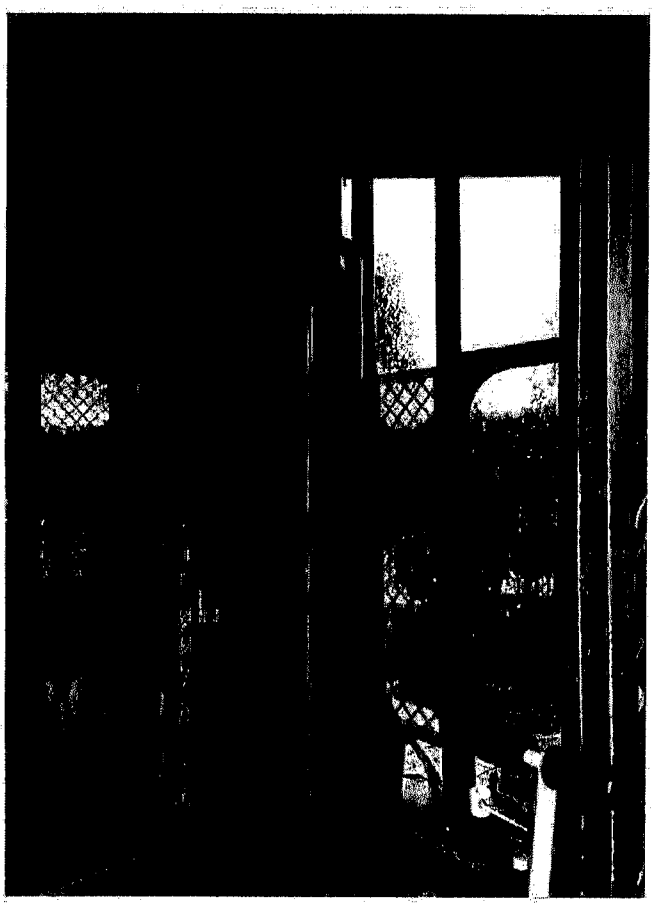




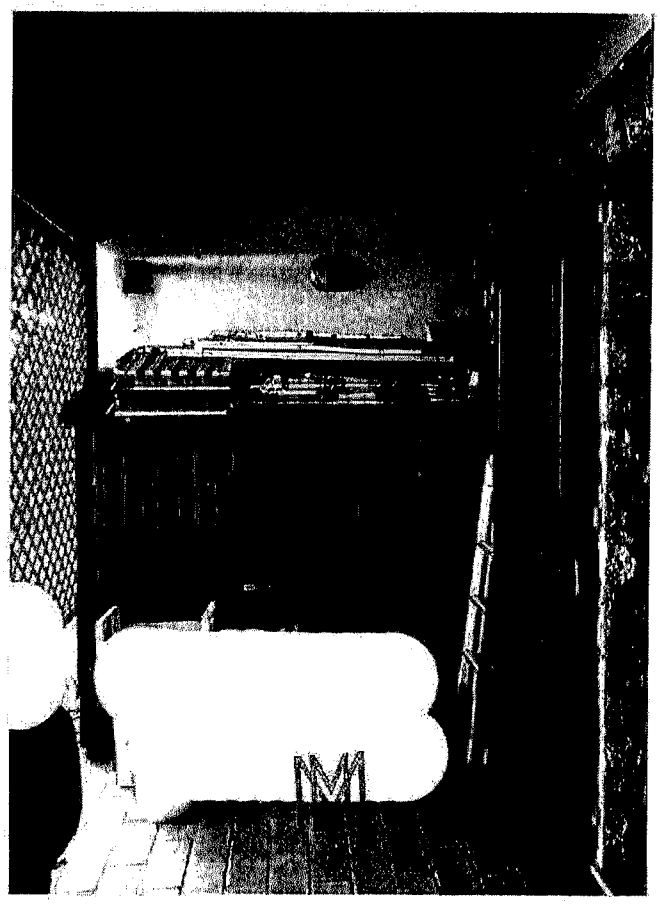
(31) id. 27, fortic. soglia e serramenti



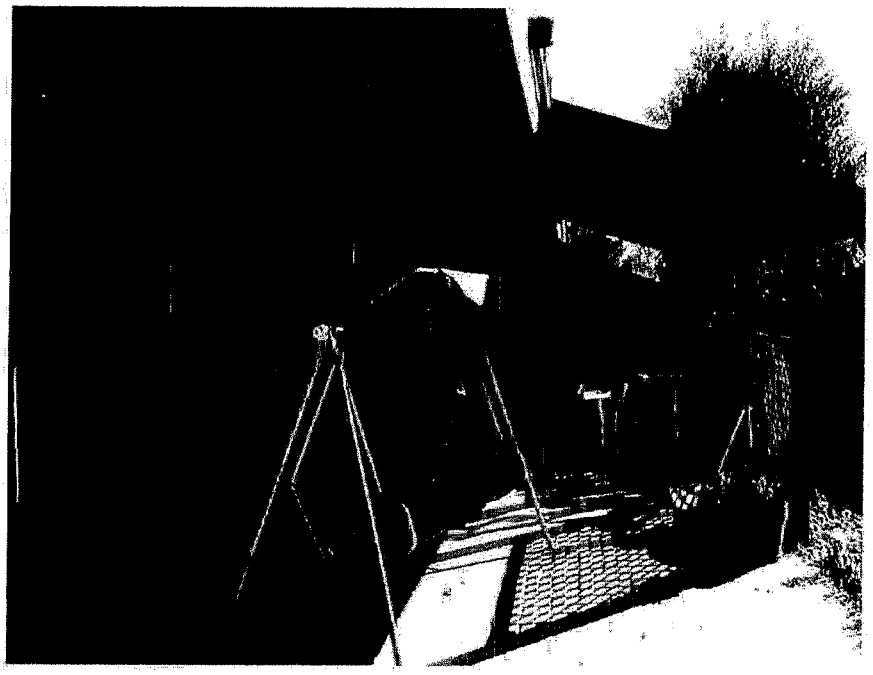
(32) id. 31, dettaglio



(33) id. 27, il sottofortico



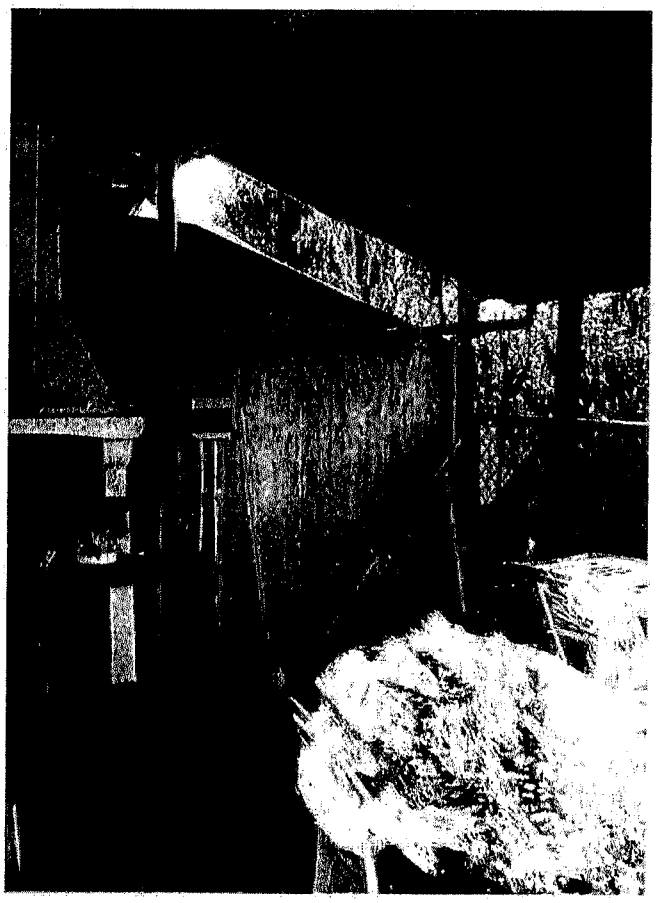
(34) id. 33, in fondo a sinistra



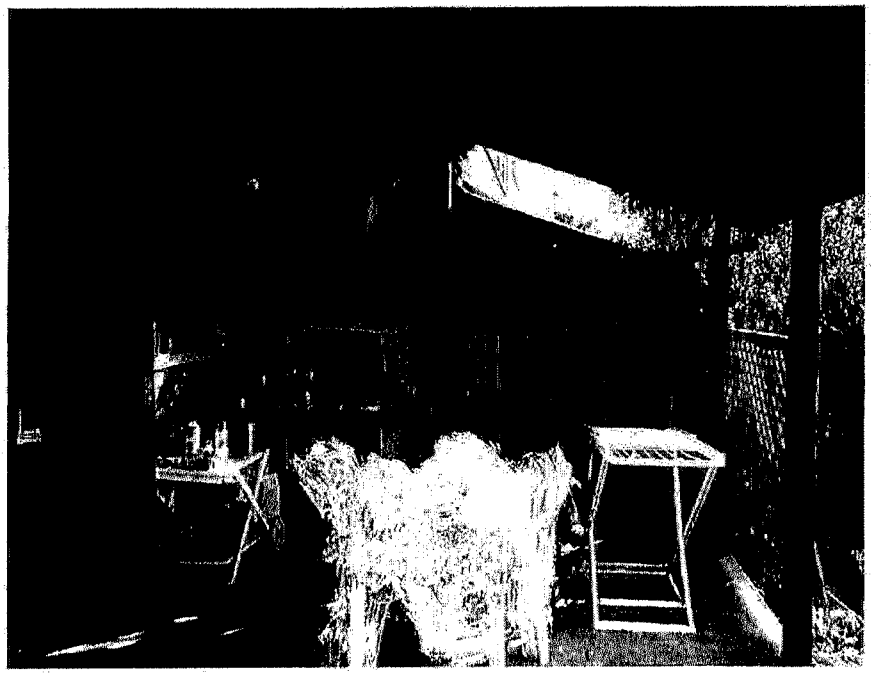
(35) fanoramica fortico Sud



(36) id 35



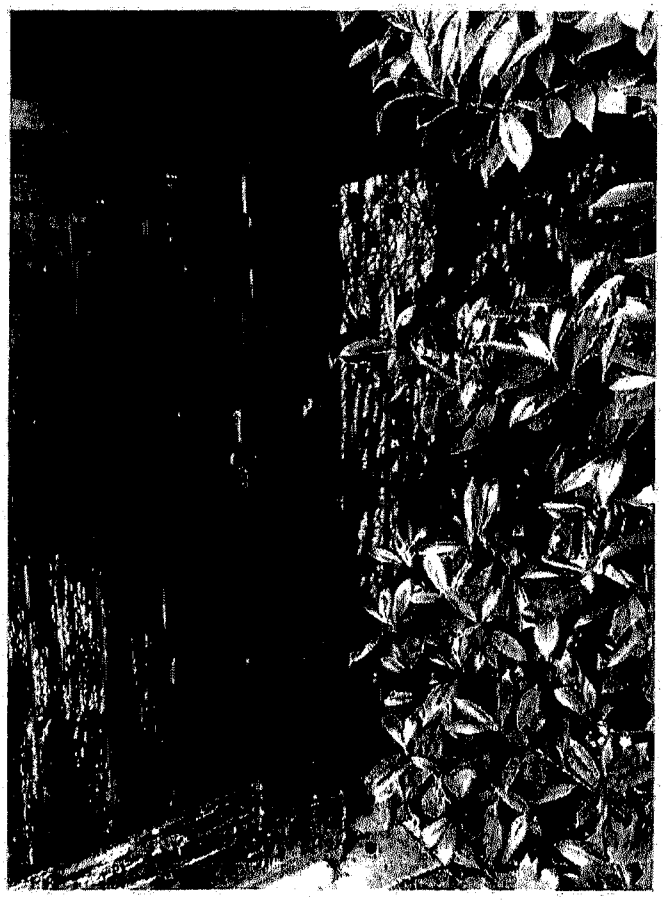
(37) id 36, fortic.



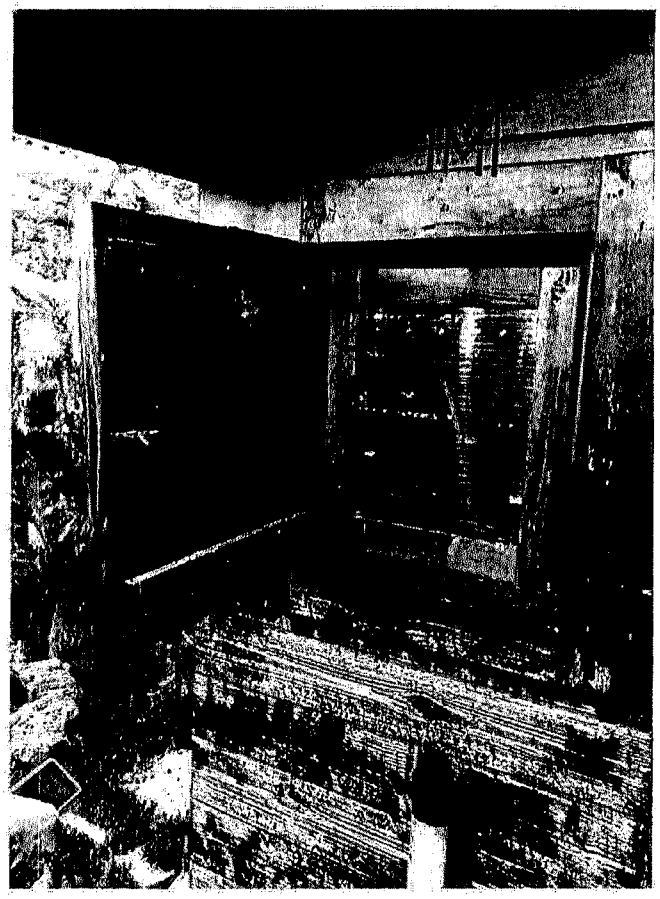
(38) id 37



(39) la casetta in legno su confine Est, semplic. affacciata (affaccio)



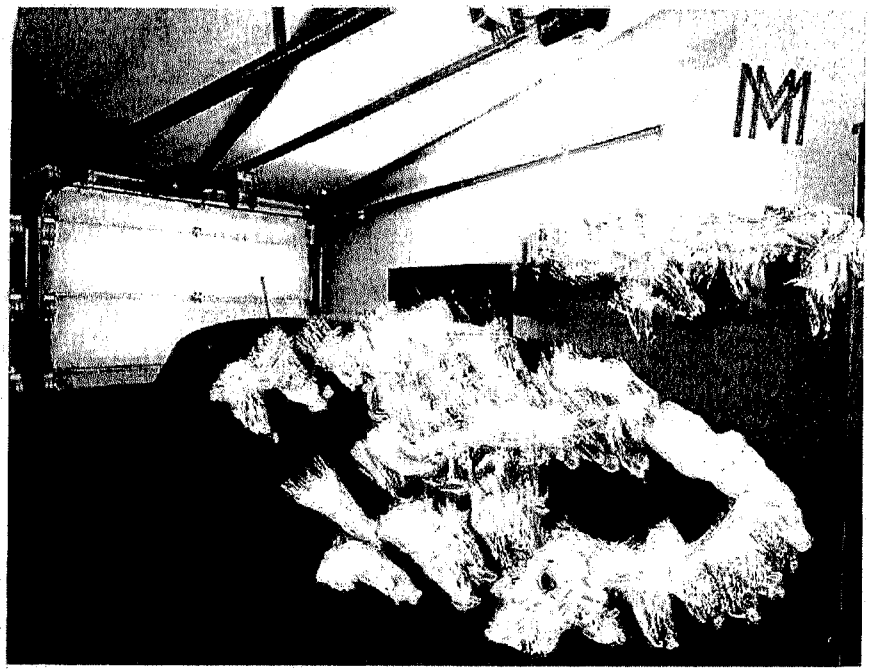
(40) id. 39, la foto d'ingresso



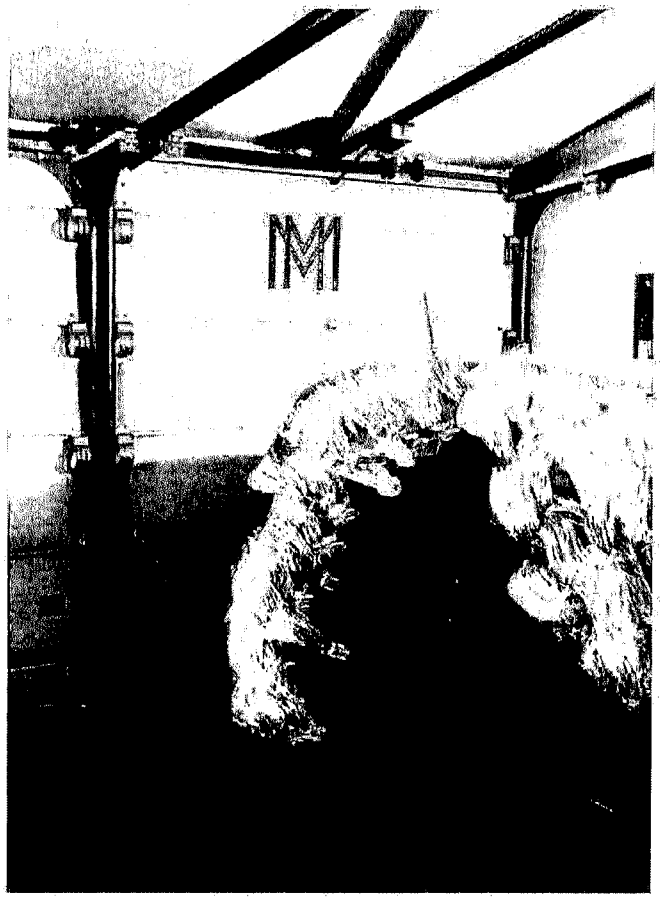
(41) id 39, la finestella



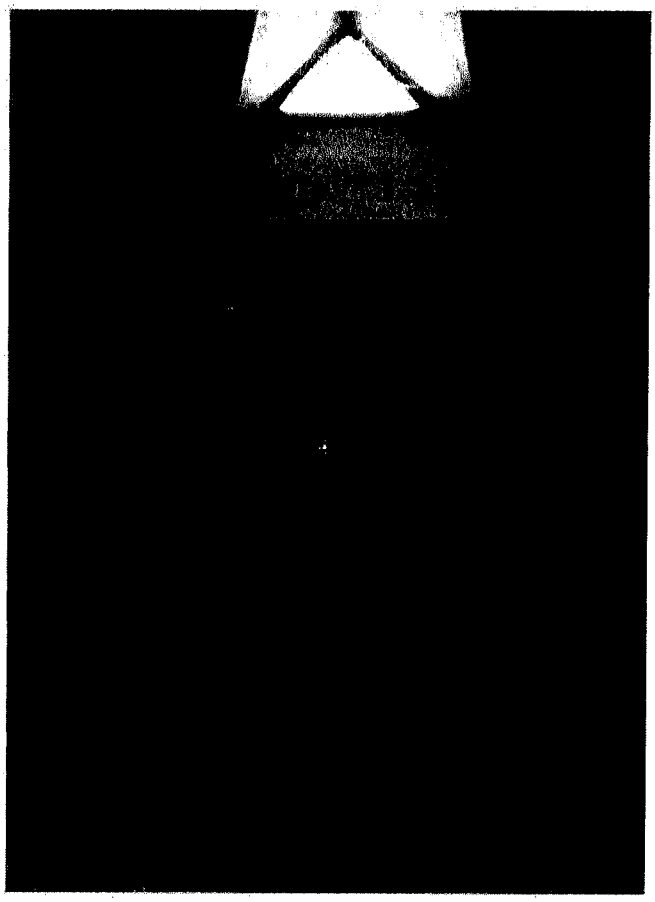
(42) id 39, affaccio alla Base



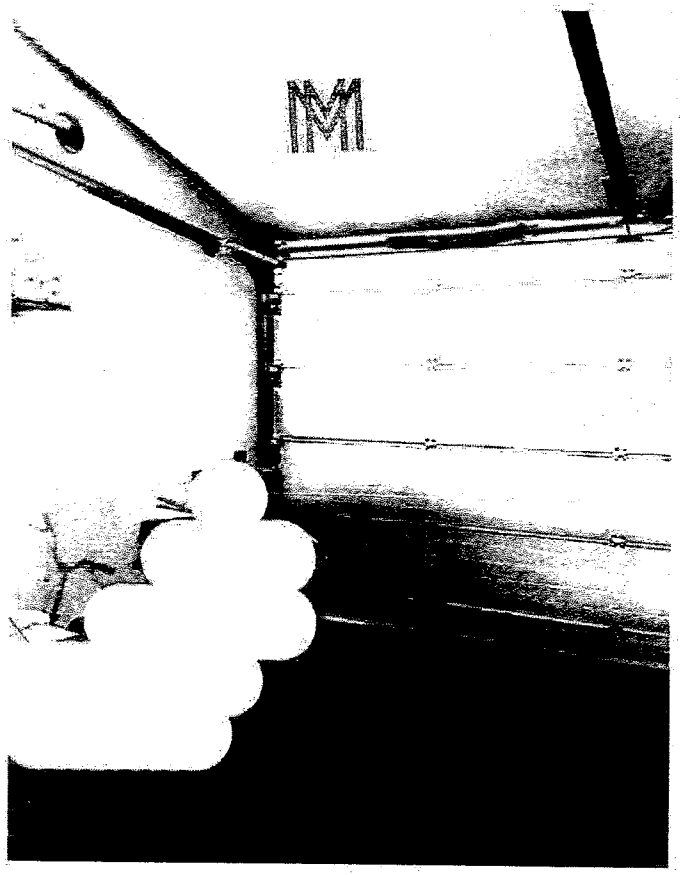
(43) interno box, lato Est



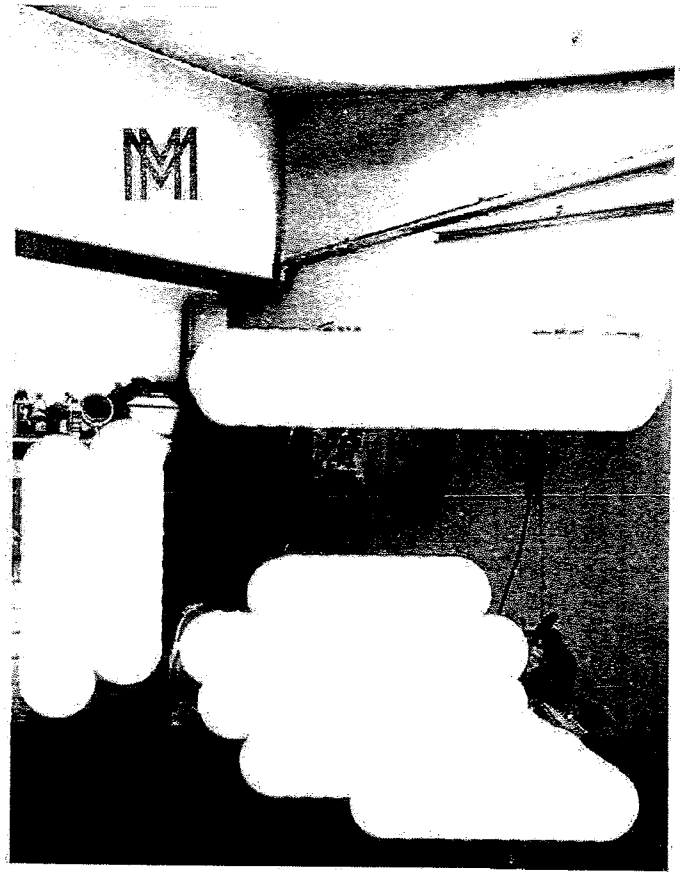
(44) id. 43, fotic.



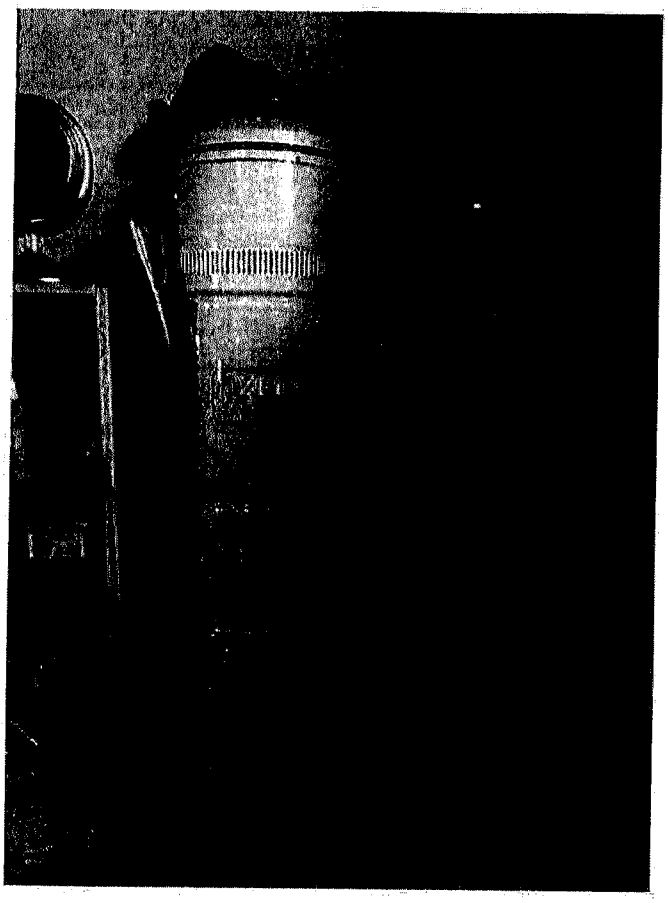
(45) fotic. porta sezionale motorizzata



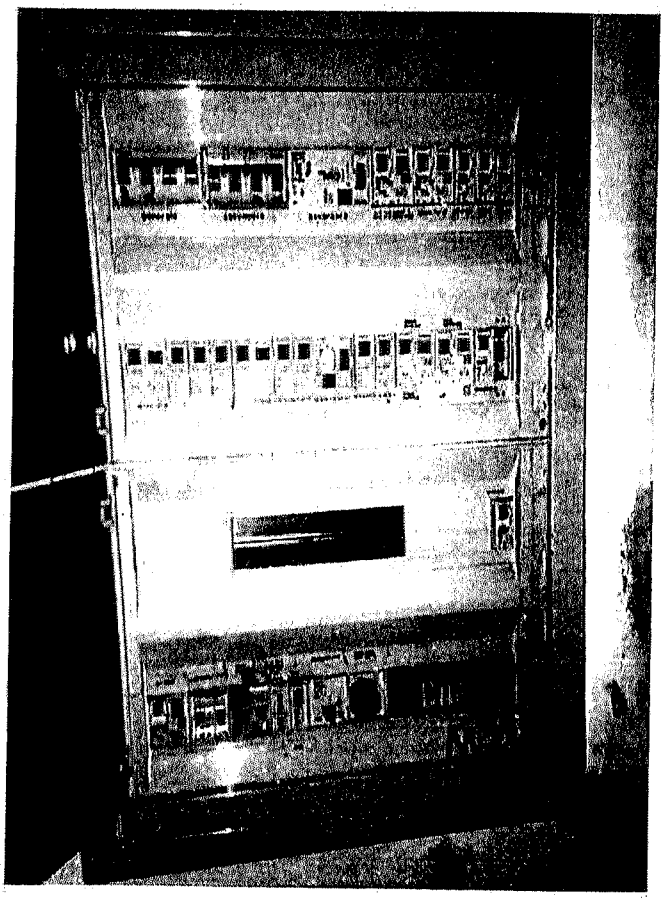
(46) id. 45, lato ovest



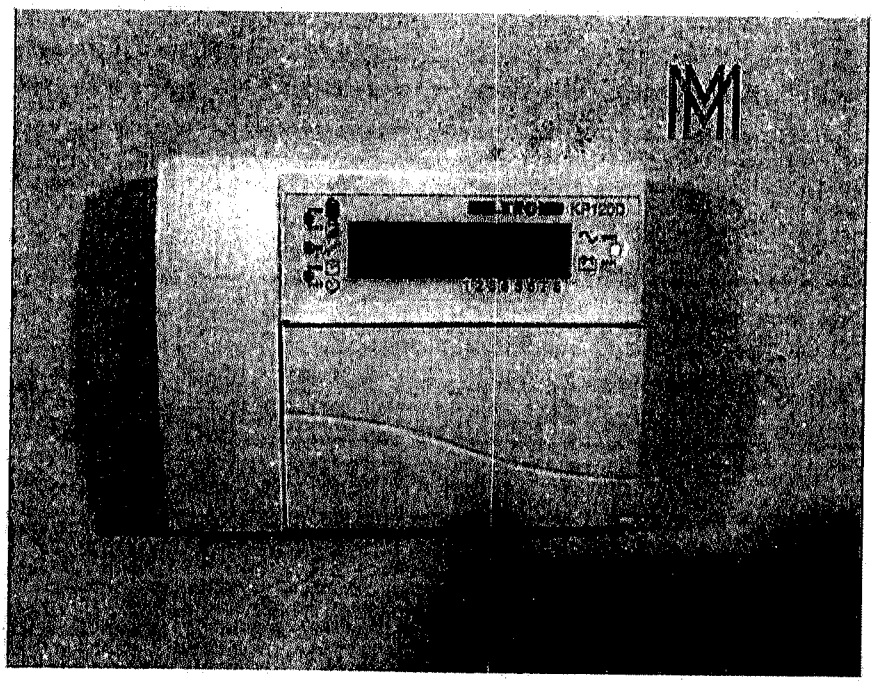
(47) angolata s/o box



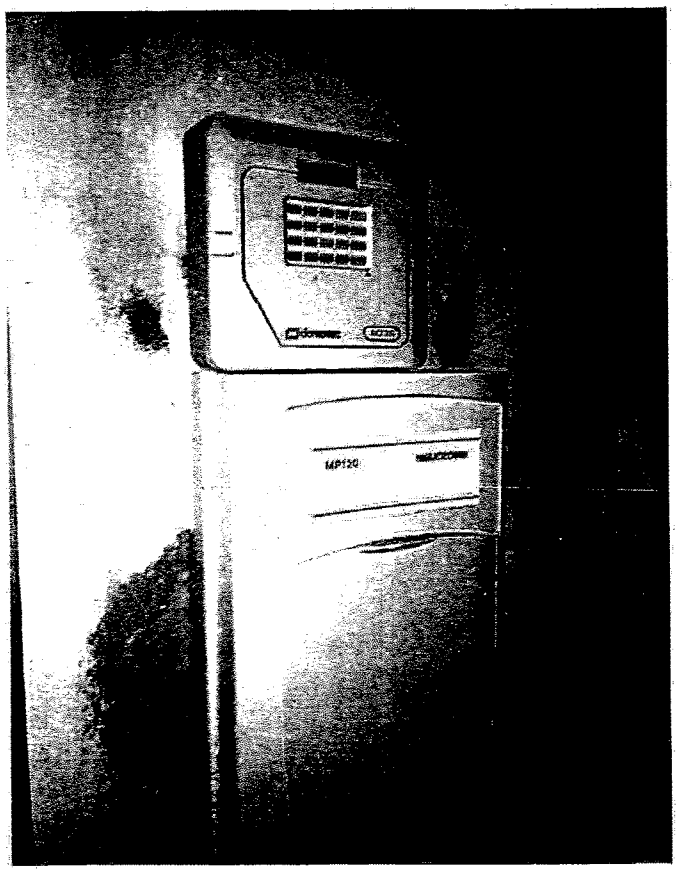
(48) inf. aspirapolvere centralizzato



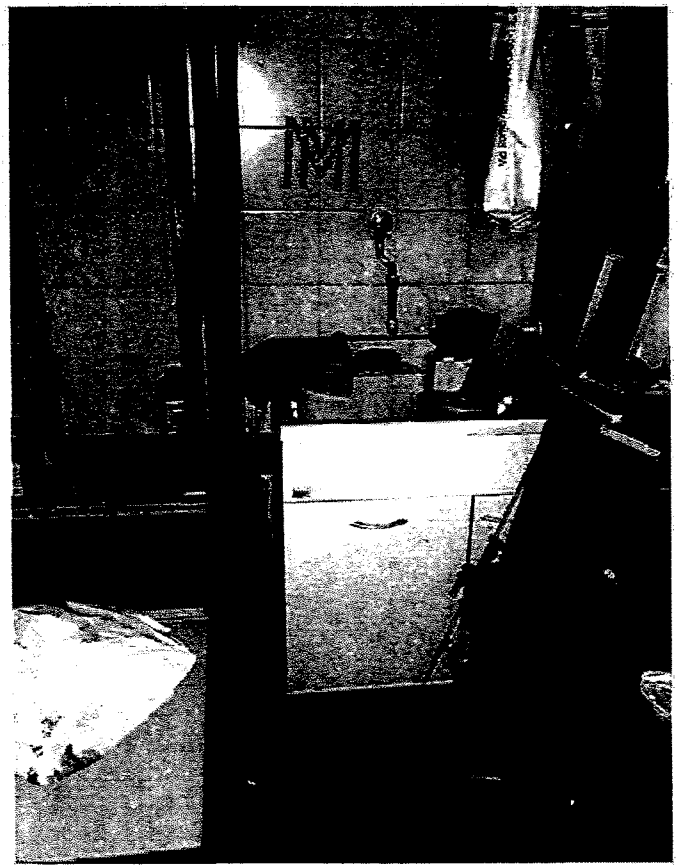
(49) il quadro elettrico generale



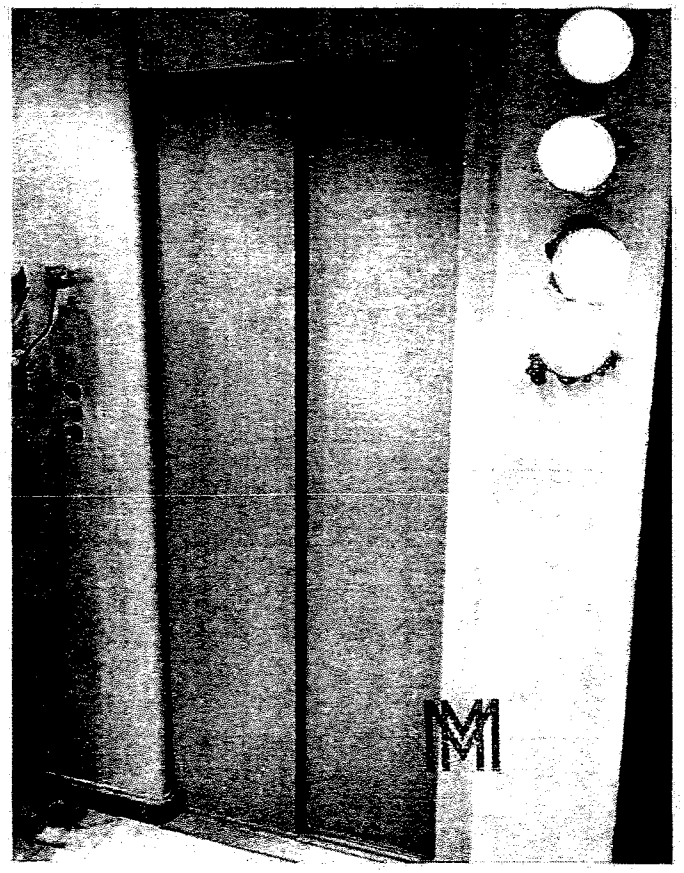
(50) inf. allarme



(51) inf. allarme/centralina



(52) angolo servizi nel box



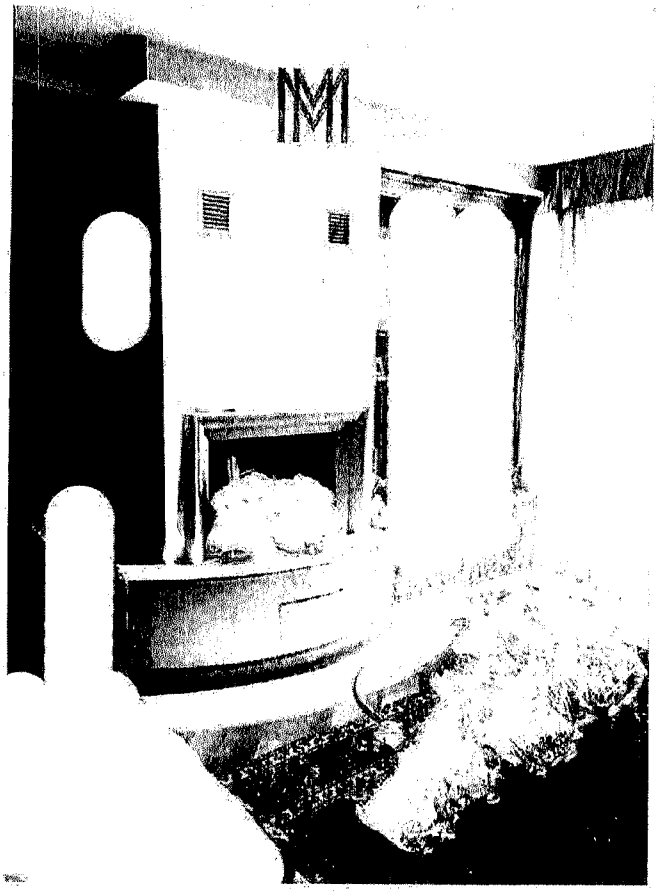
(53) foto telesc. ascensore tifo



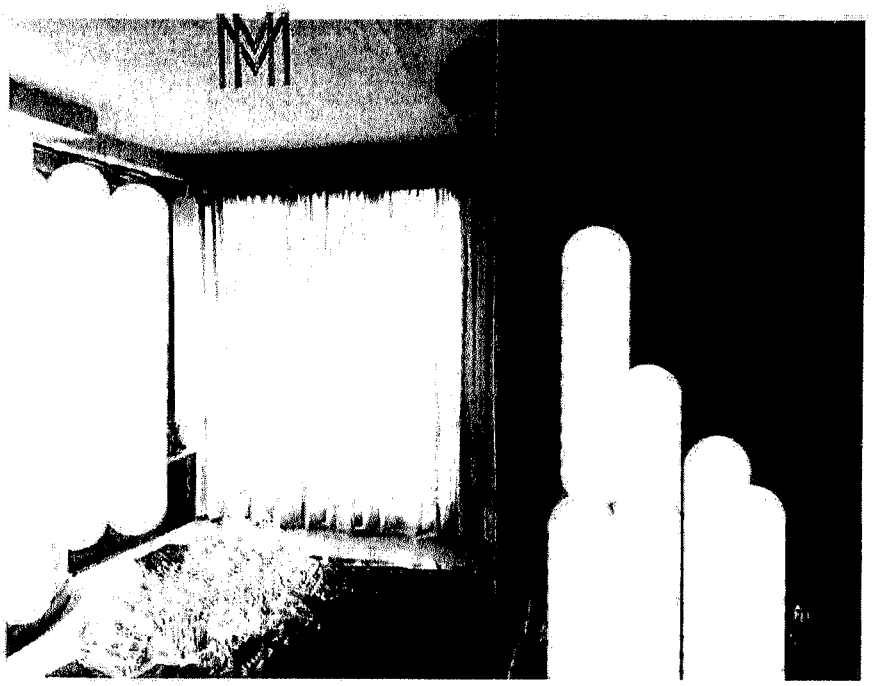
(54) angolata S/O box e foto Pei accesso abitaz.



(55) porta blindata accesso abitaz. a pt.



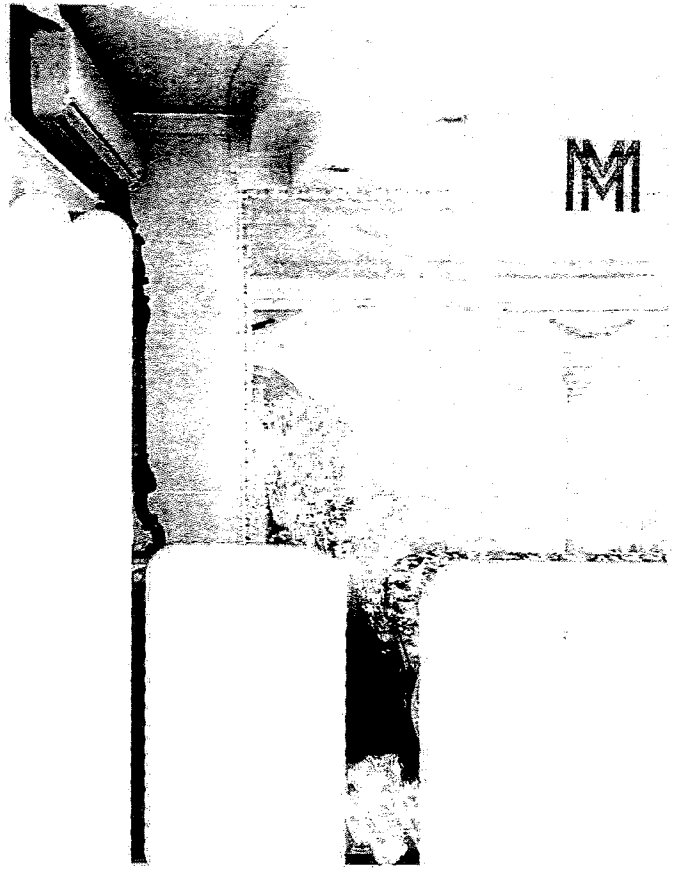
(56) il caminetto nel soggi.



(57) panoramica soggi.



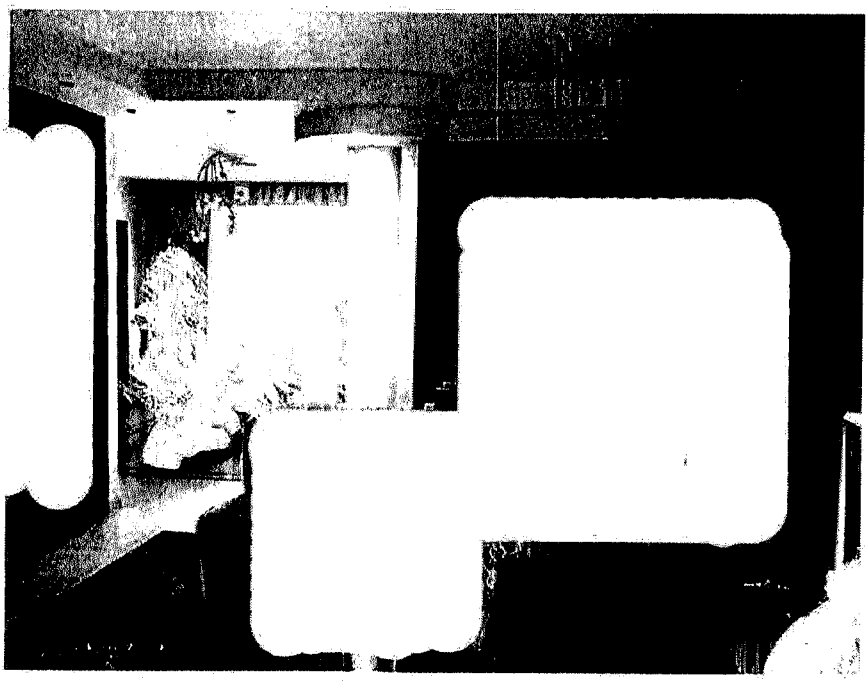
(58) id. 56, fortic.



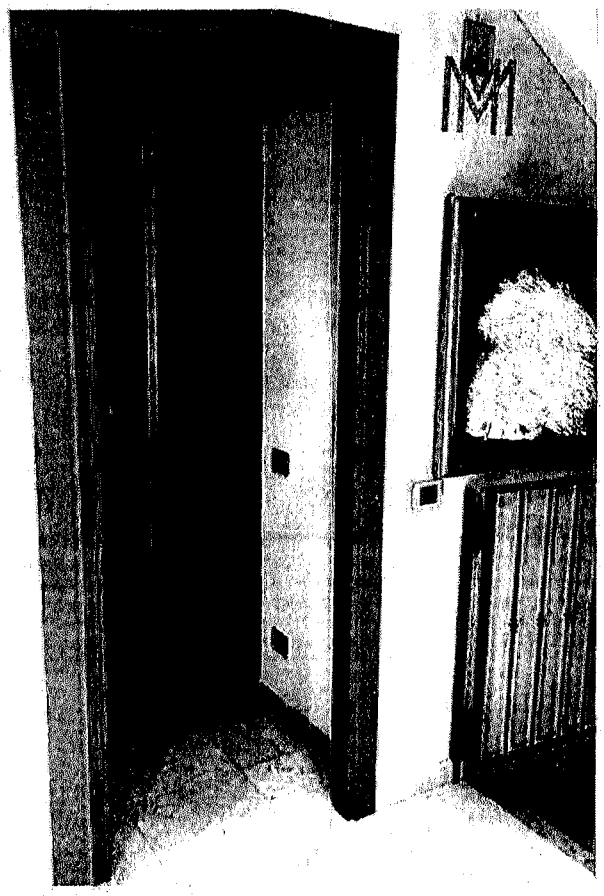
(59) id. 57, fortic. rilassamenti e inf. reflessa.



(60) Panoramica zona fondo



(61) id. 60, particolare ribassamenti



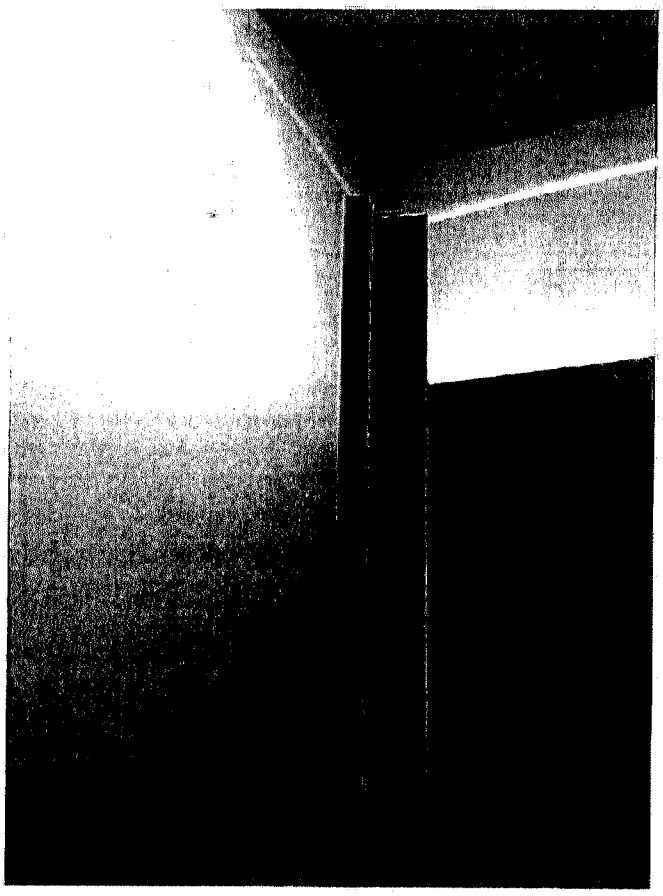
(62) arrivo scala al p.t.



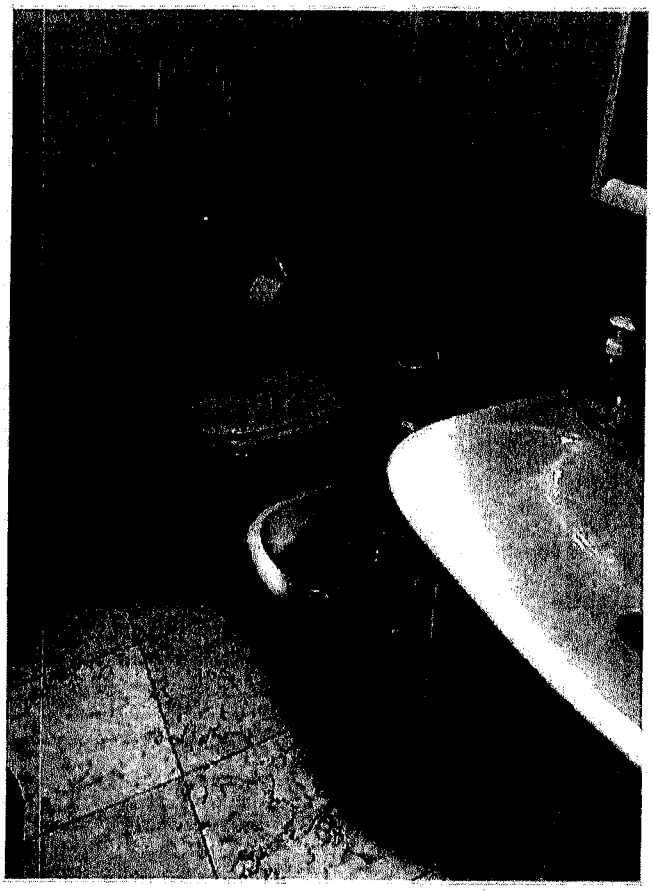
(63) id. 60, fond. infisso e calorifero



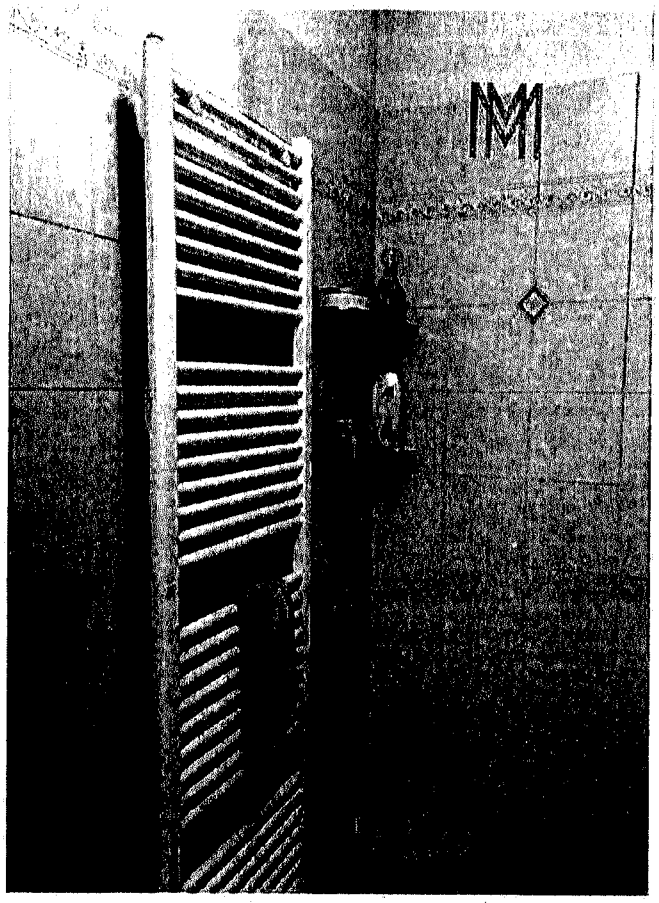
(64) zona cucina/dispensa



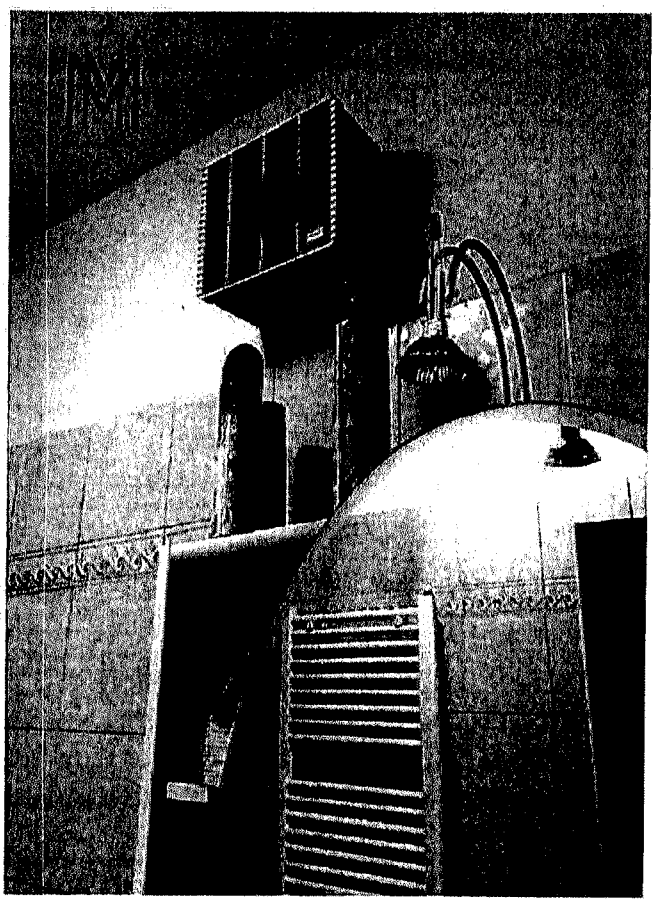
(65) dis. bagno



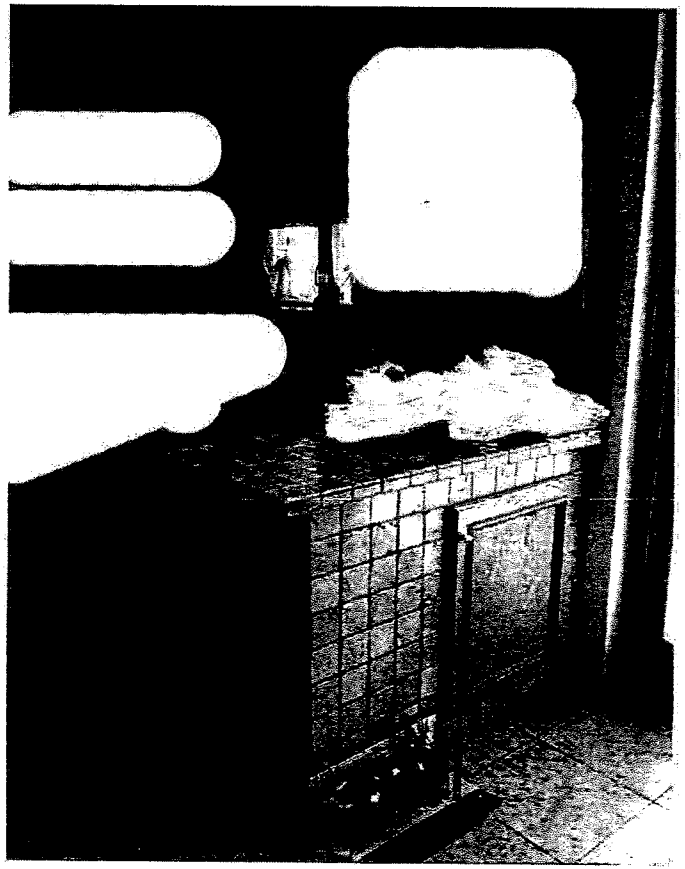
(66) dis. bagno a lato cucina



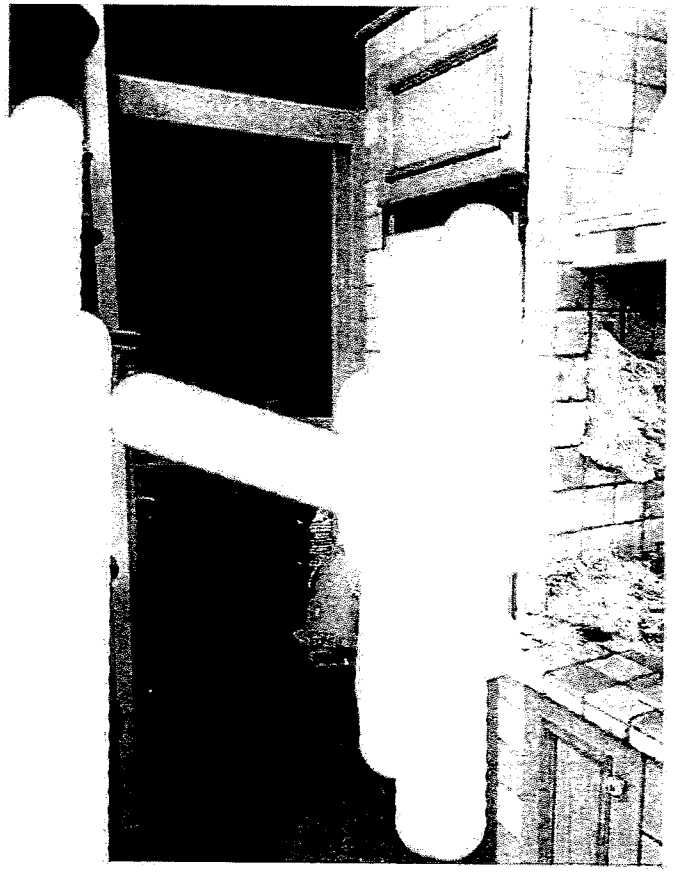
(67) ind. 66 con termoarredo



(68) ind. 66 con estrattore



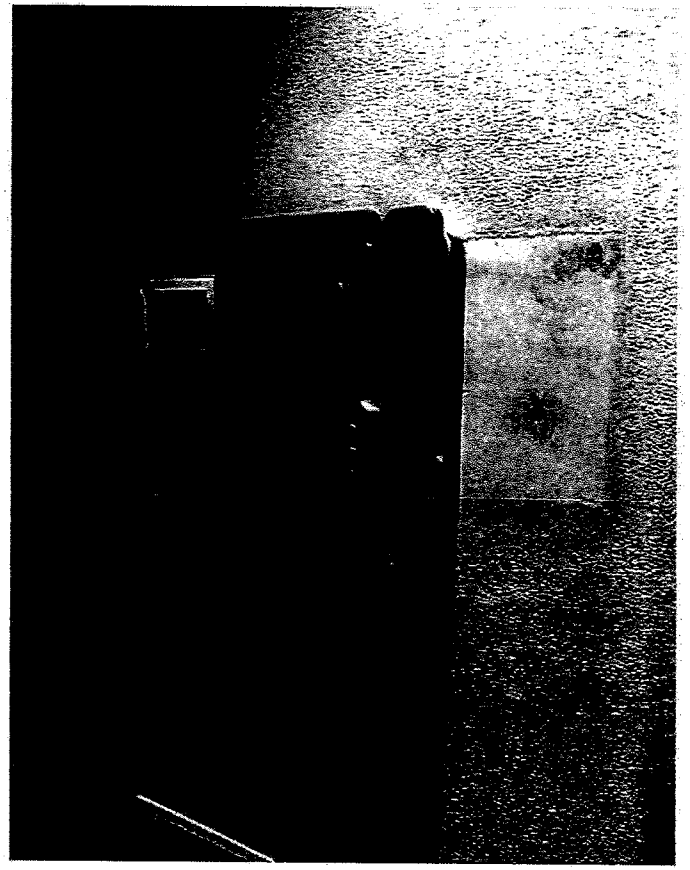
(69) cucina



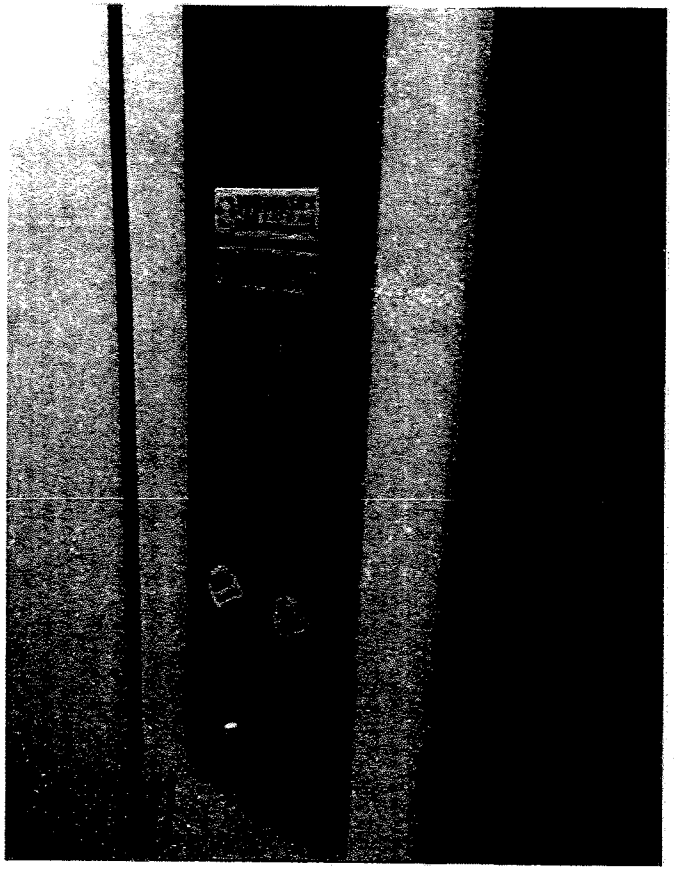
(70) id. 69



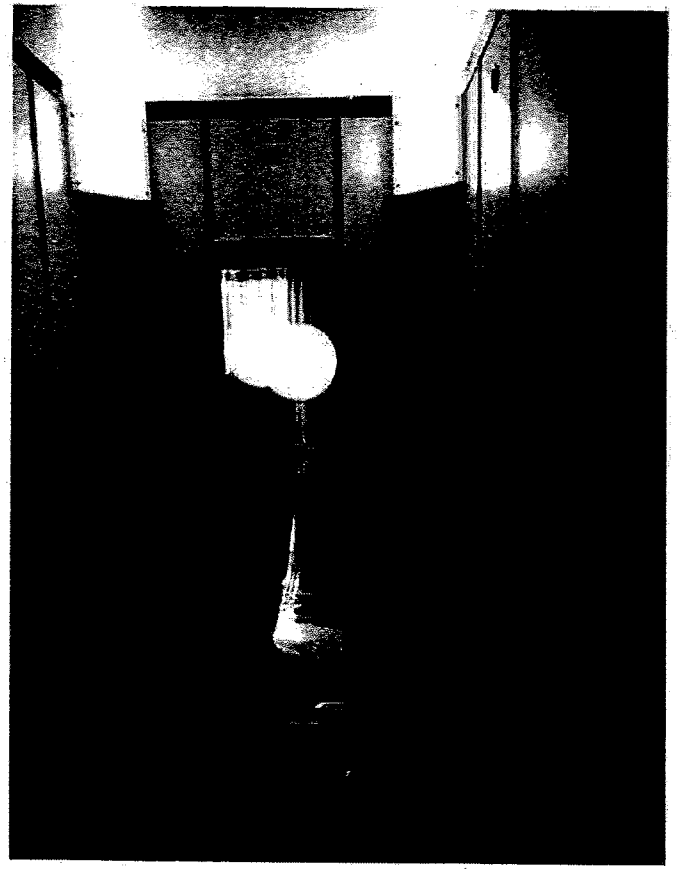
(71) id. 69



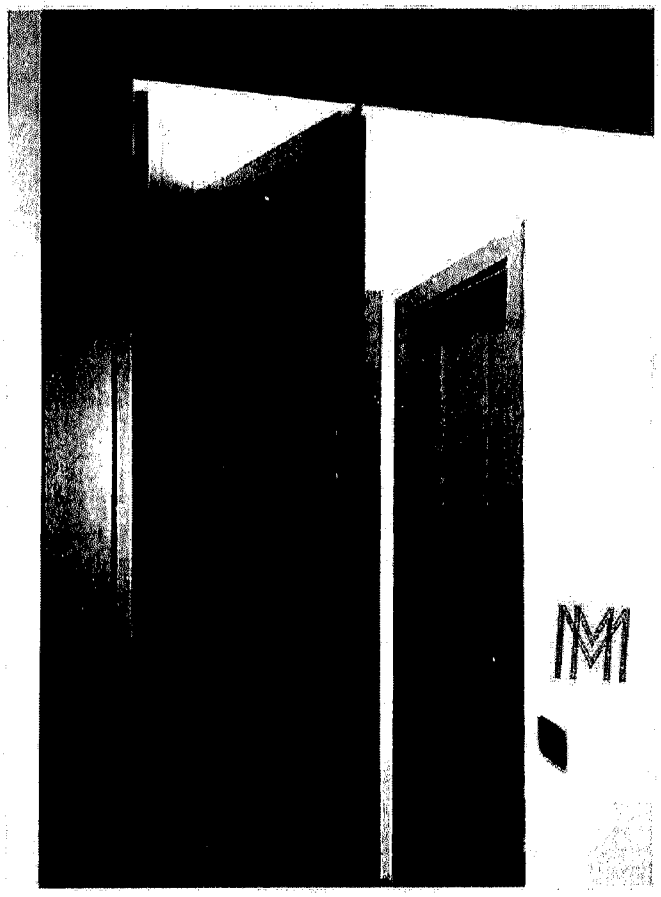
(72) video-citof.



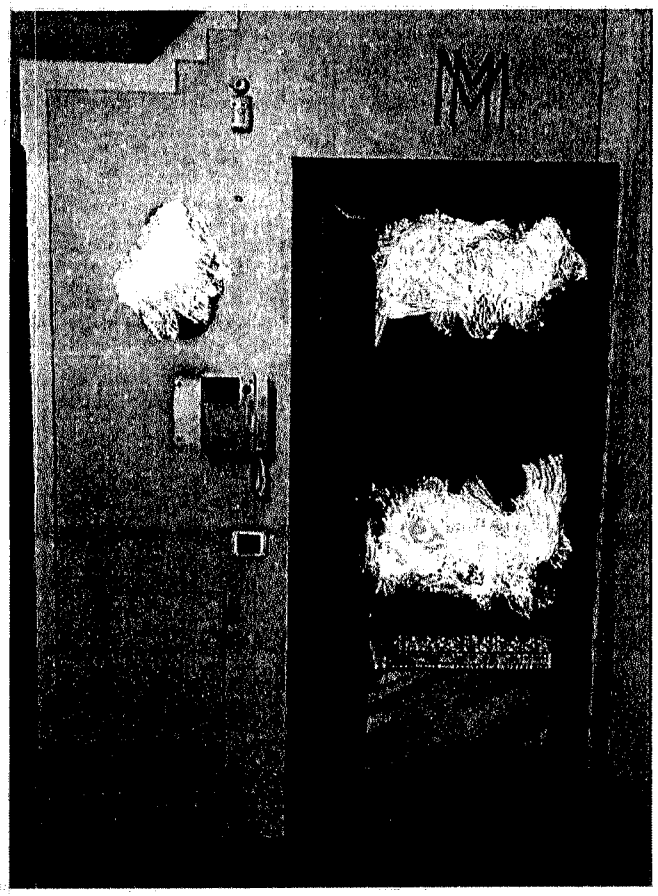
(73) ascensore Lift con fotoelettrofilde



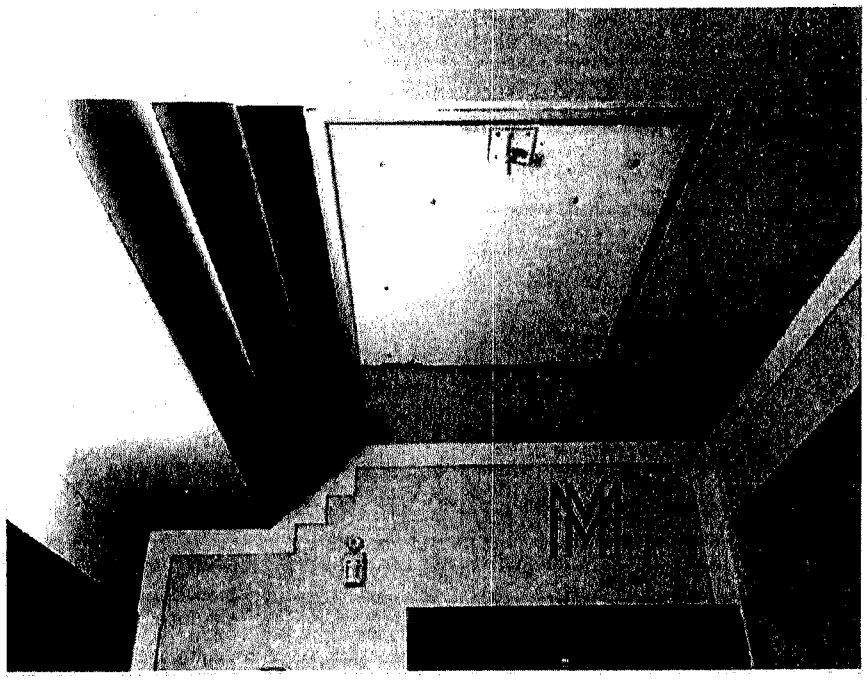
(74) id. f3, l'interno cabina



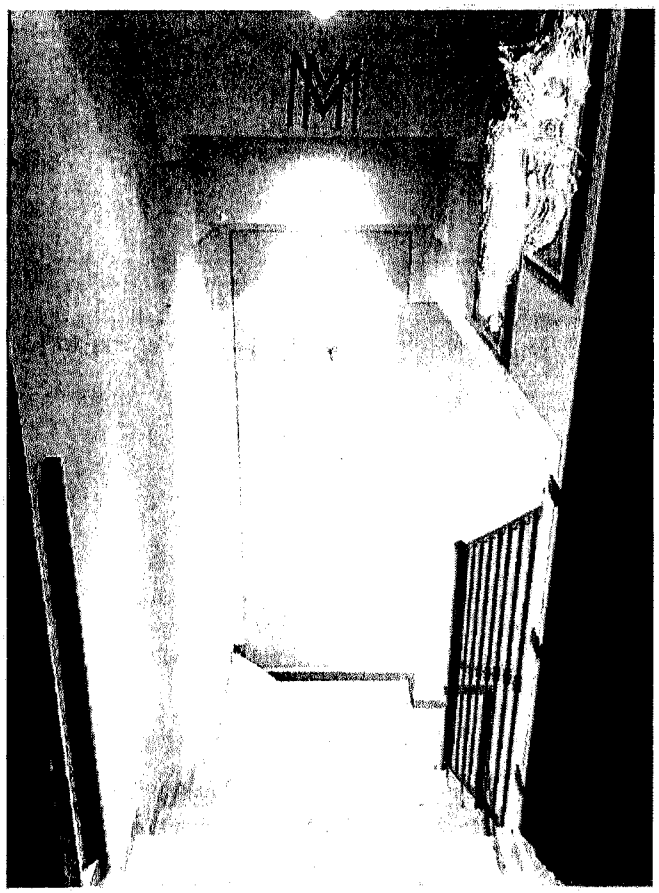
(75) fort. infissi forte



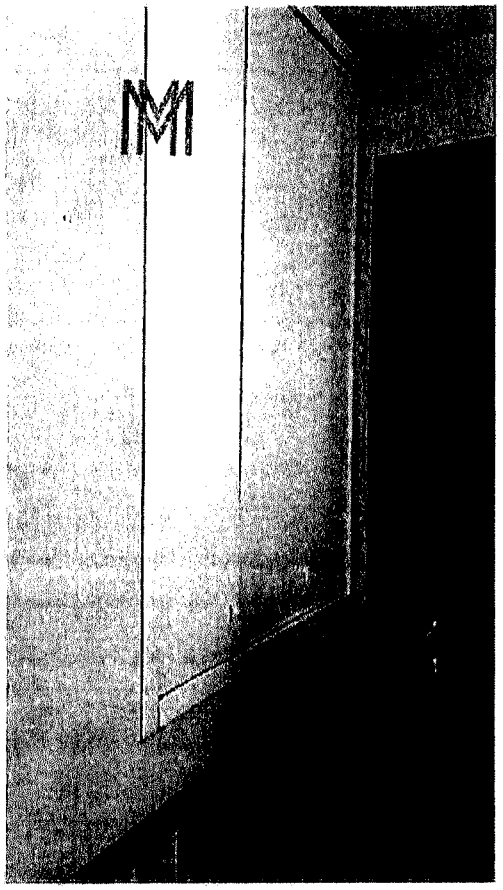
(76) disinf. al 1° p.



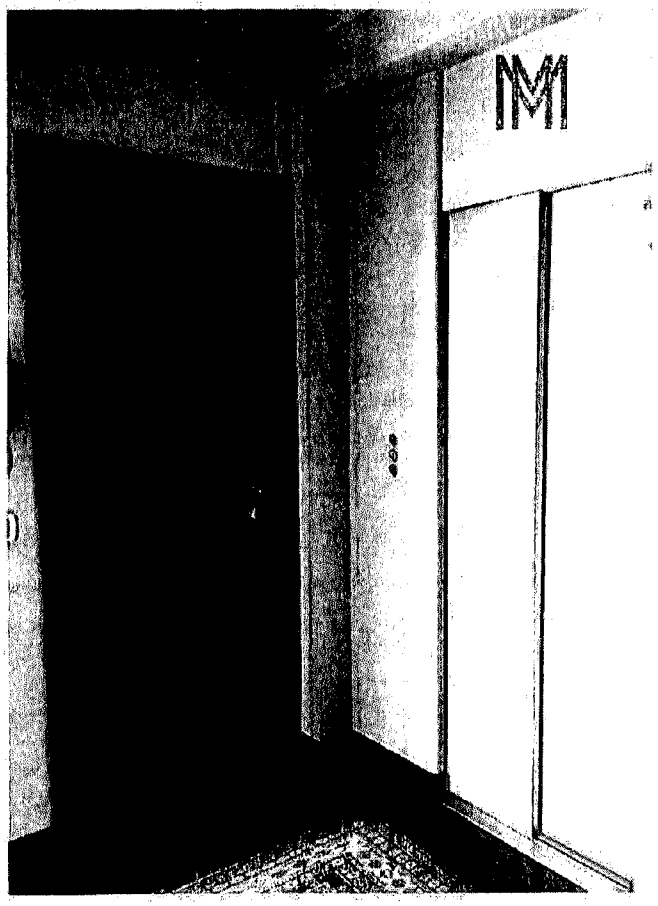
(77) botola a soffitto per accesso sottotetto



(78) arrivo vano scala al 1º p.



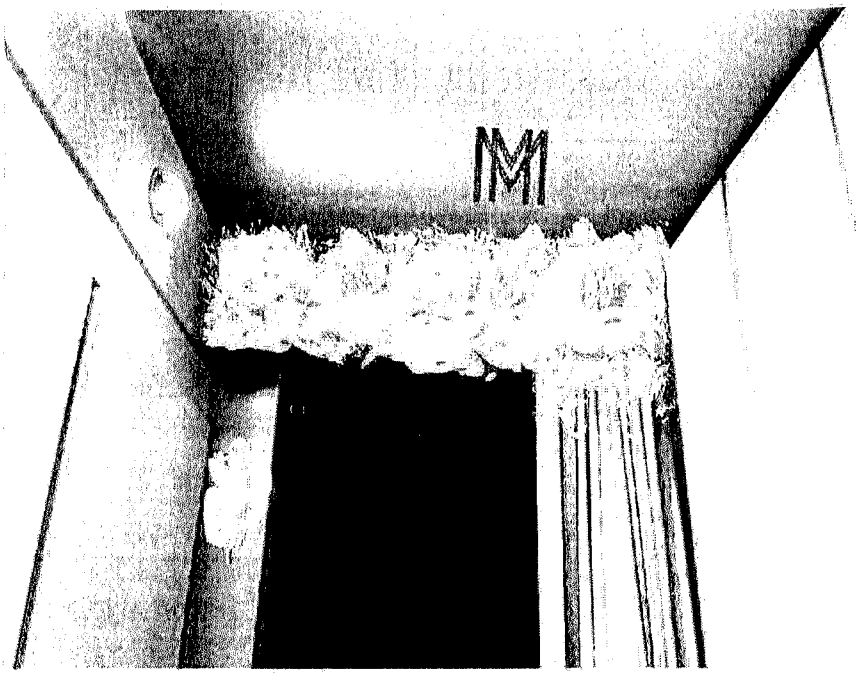
(79) id. 78, fortic.



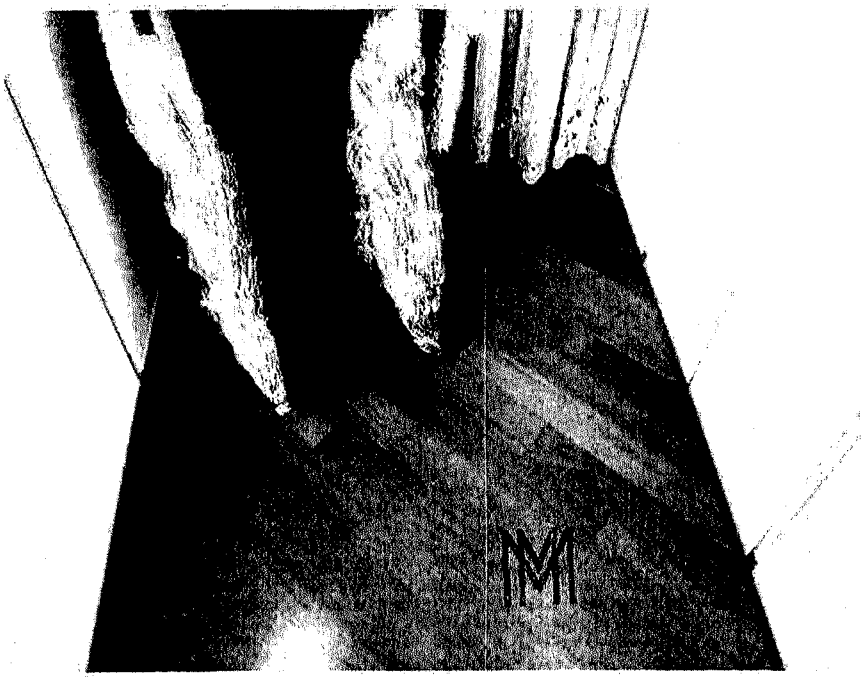
(80) arrivo ascensore al 1º p



(81) fort. favim. e forte interne.-



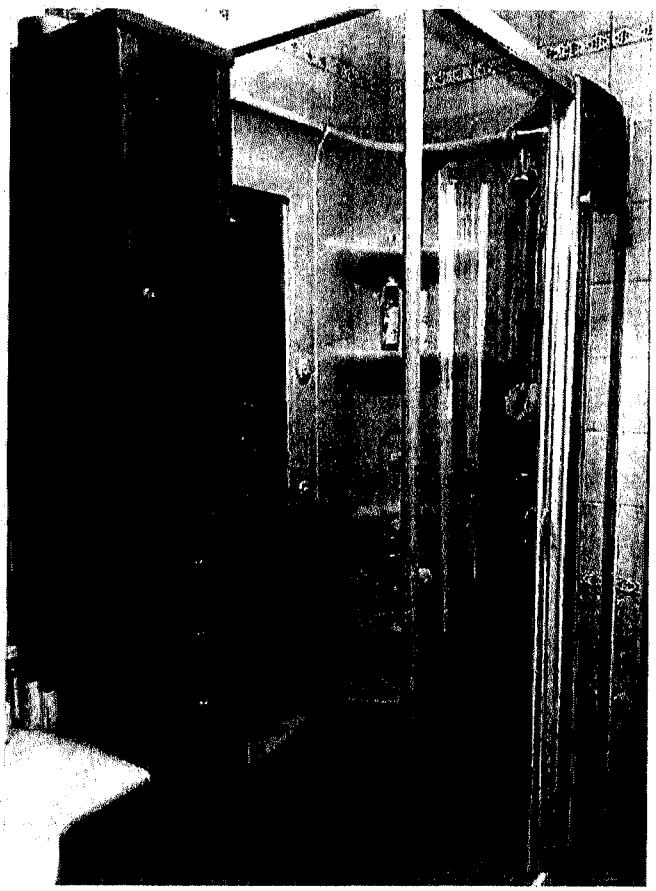
(82) cabina armadio



(83) id. 82, dettaglio fasim.



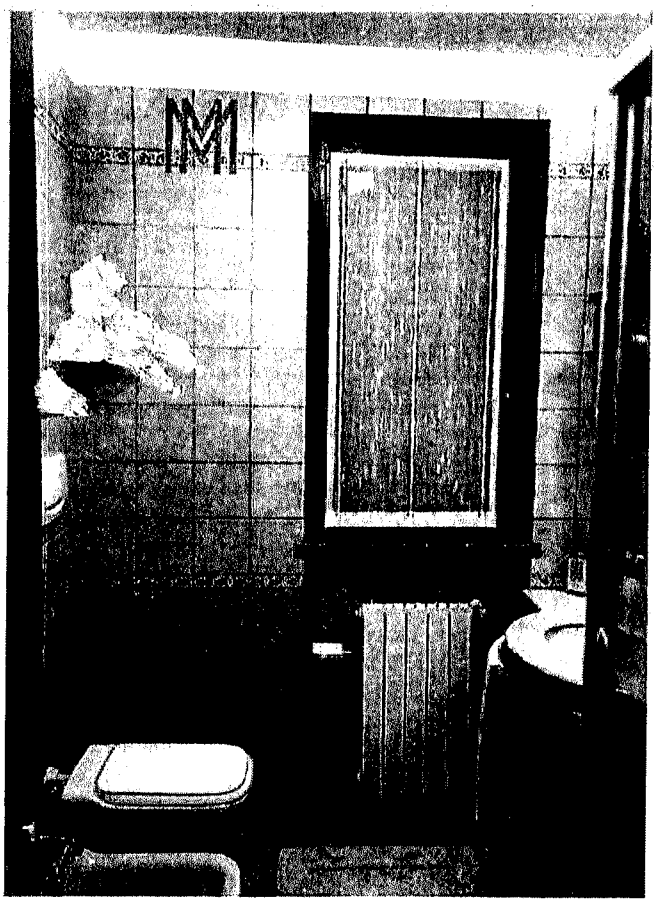
(84) bagno cam. matrim.



(85) id. 84, la colonna doccia con idrom.



(86) id. 84, fotic. ridest. e specchio



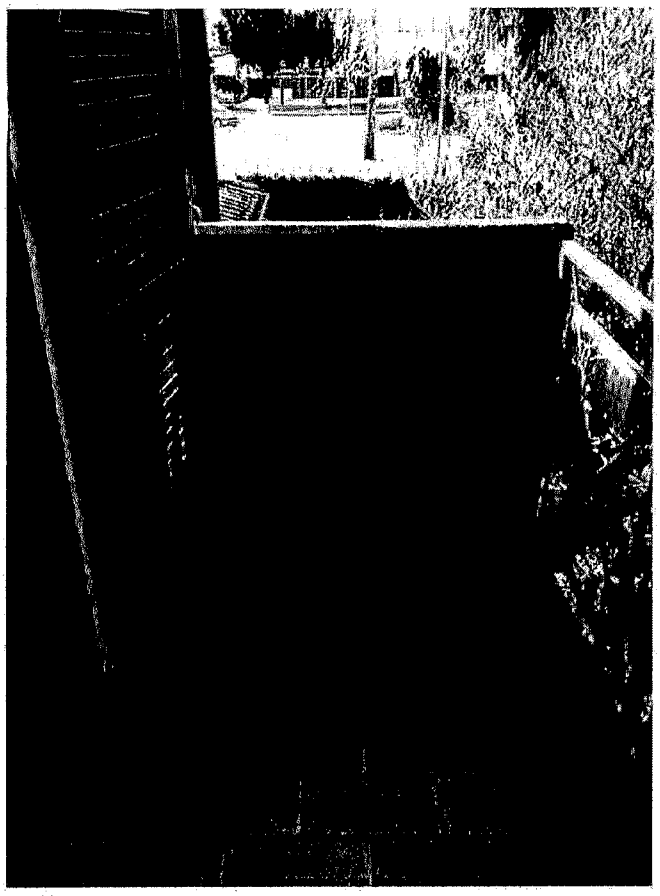
(87) id. 84, fotic. infissi finestra.-



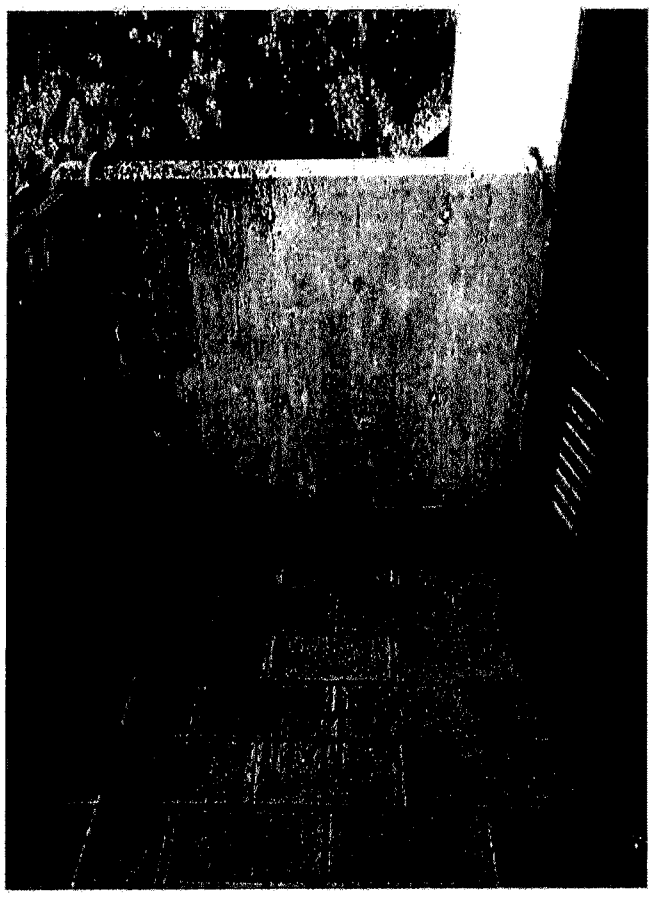
(88) altra camera; split raffresc. e rilassamento



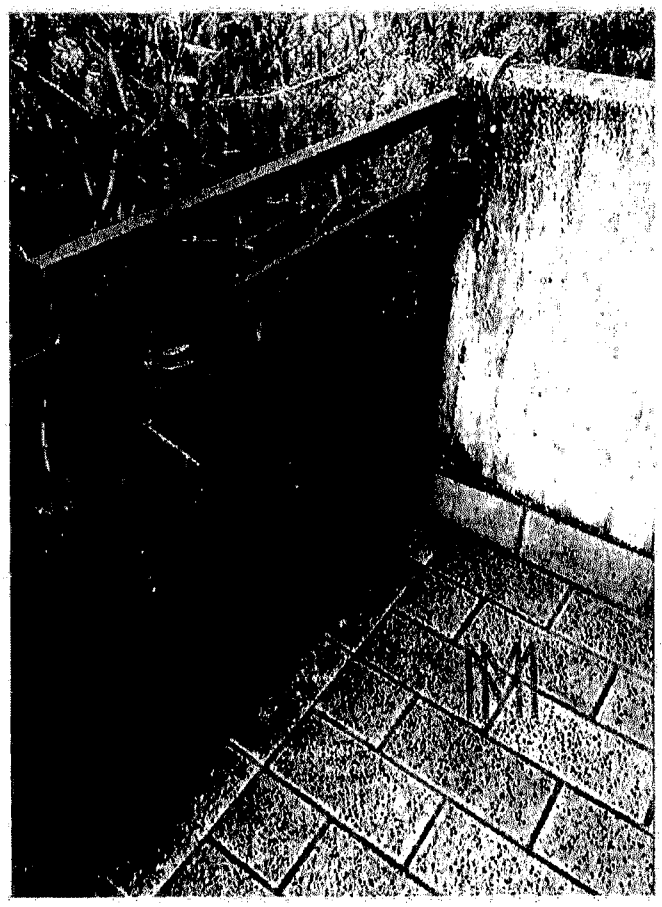
(89) id. 88, partic. pavim. e infisso



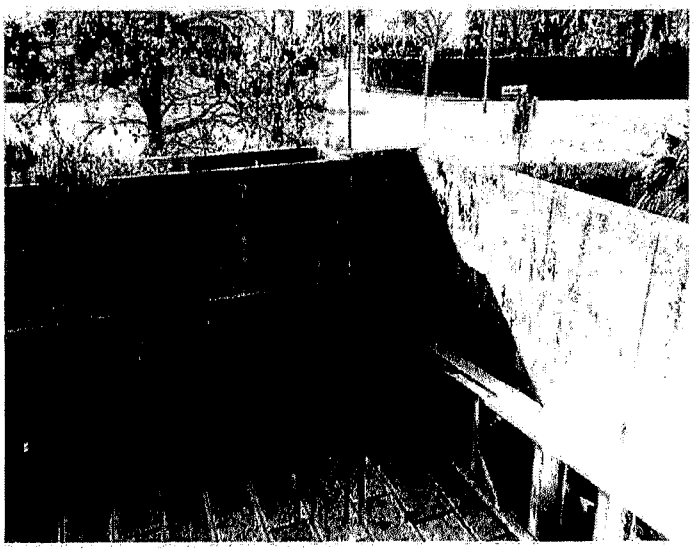
(90) Terrazzo al 1°p. lato Ovest



(91) id. 90



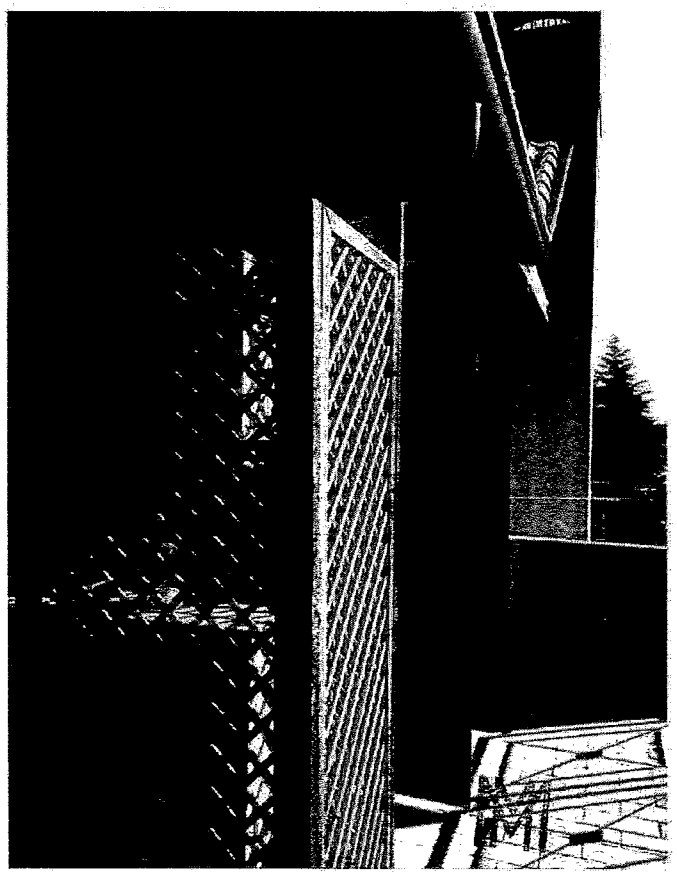
(92) id. 90



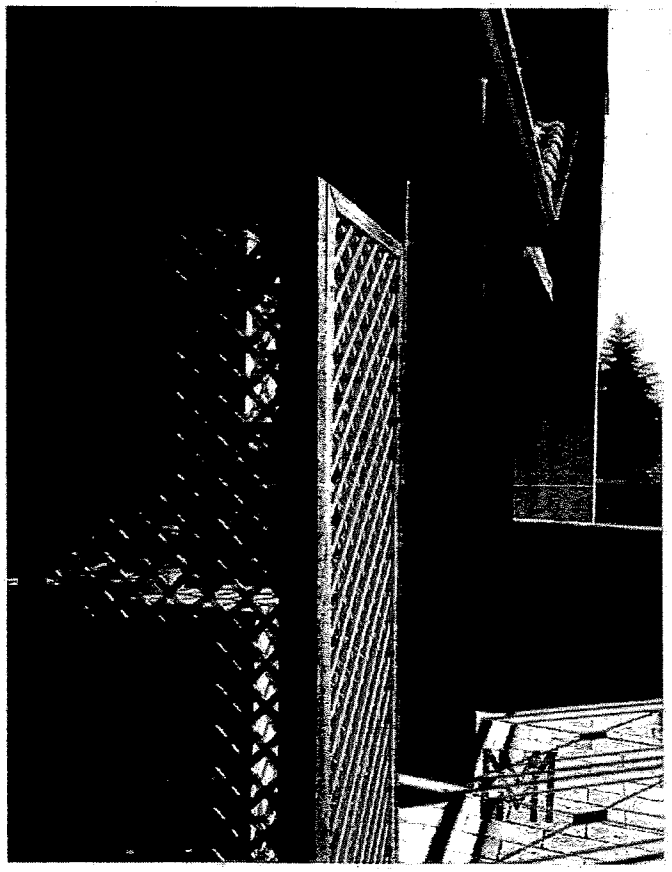
(93) id 90,



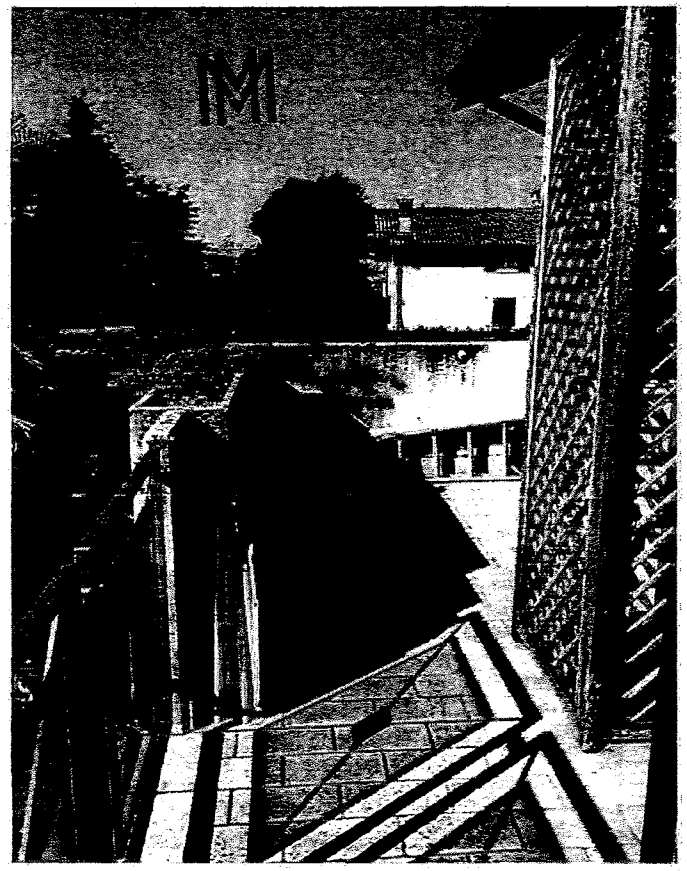
(94) balcone in lato Sud



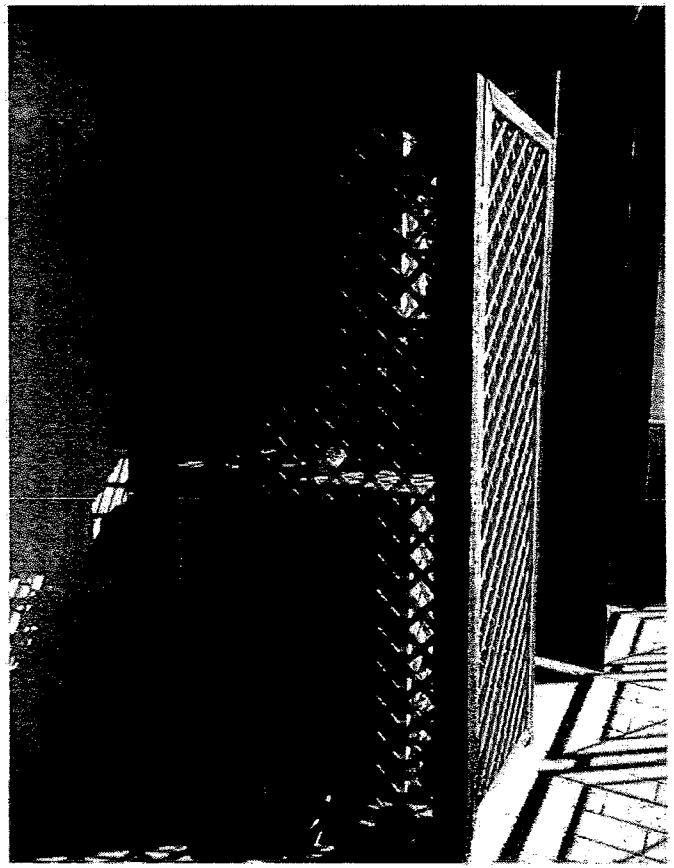
(95) id. 94, particolare grigliati



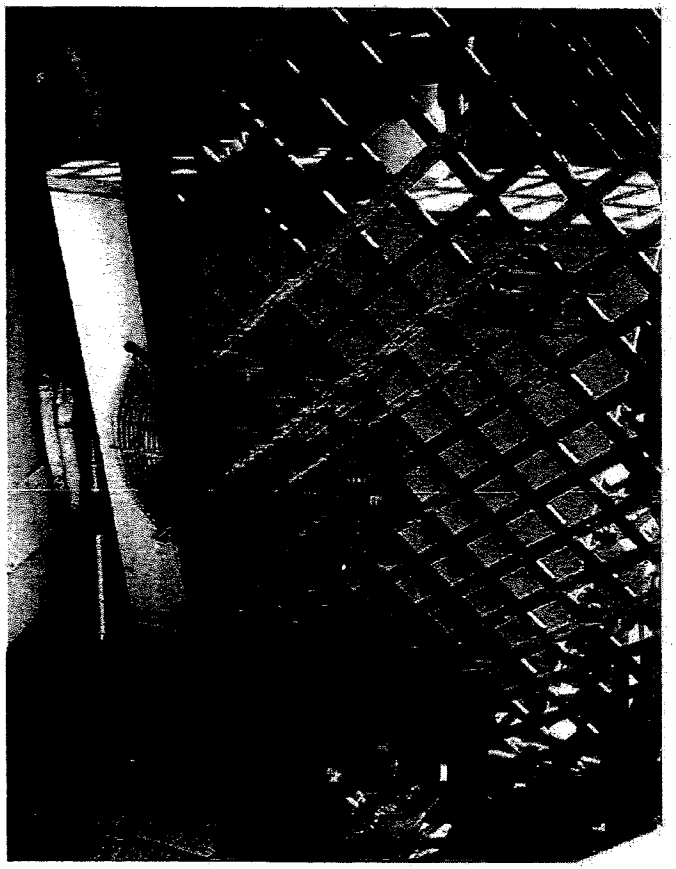
(96) id. 95



(97) id. 94



(98) griglia mascheramento inf.



(99) id. 98, masch. condensante



(100) discesa a f. inferr.



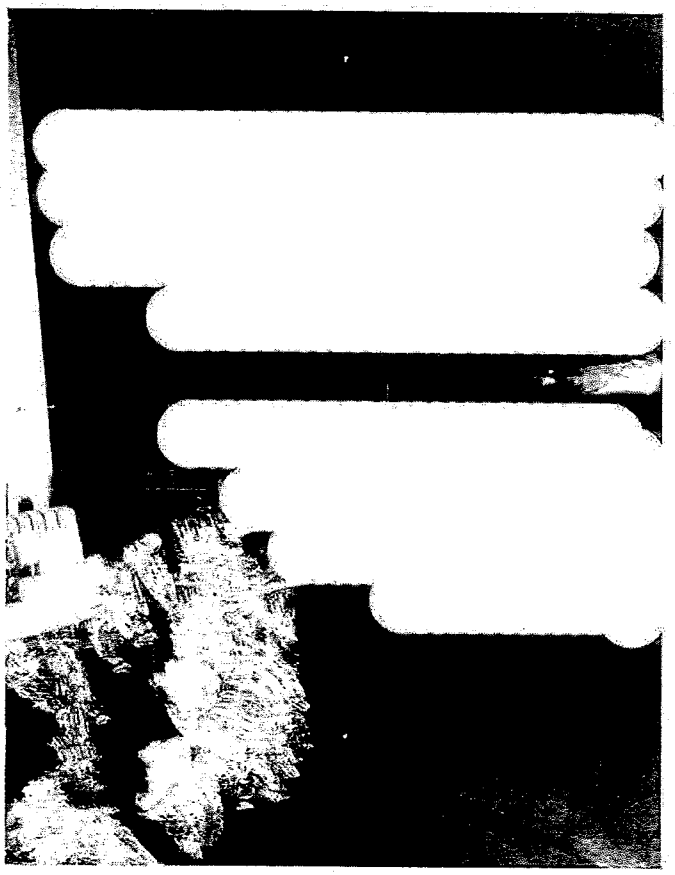
(101) dis. a p. inferr.



(102) Taverna a p. inferr.



(103) id. 102



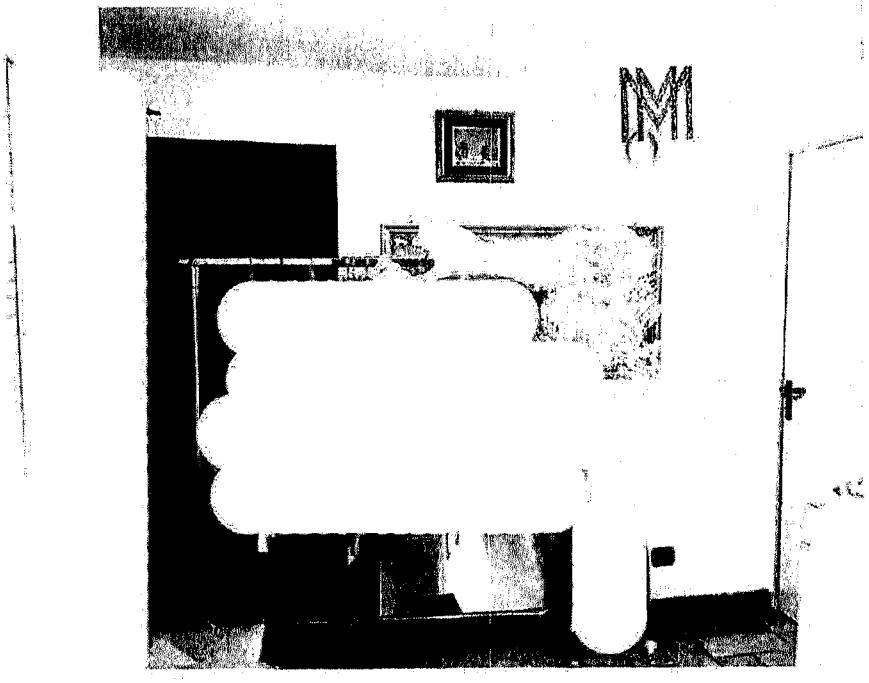
(104) id. 102



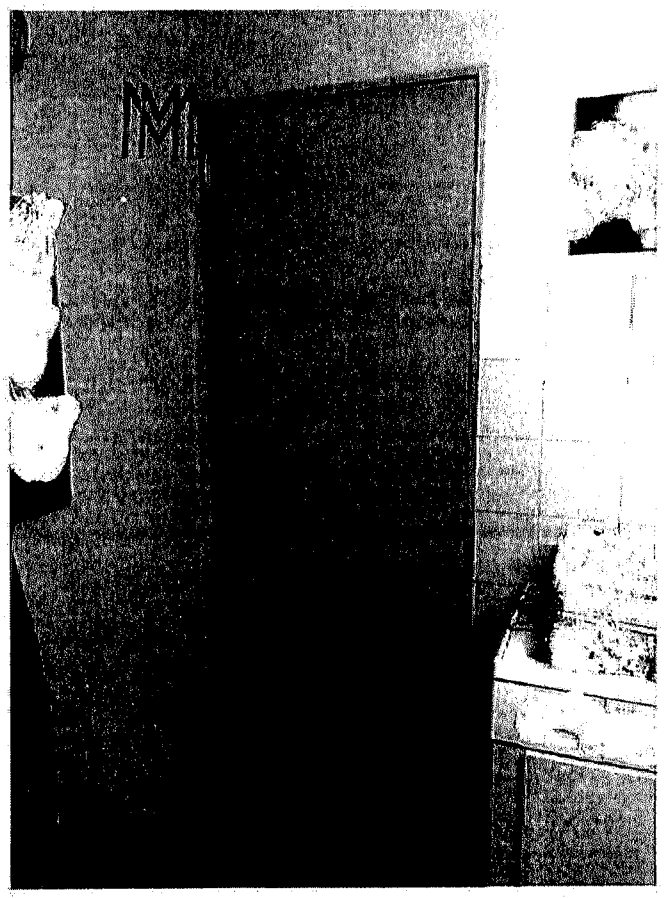
(105) id. 102, il caminetto.-



(106) id. 102, infisso e calorifero.-



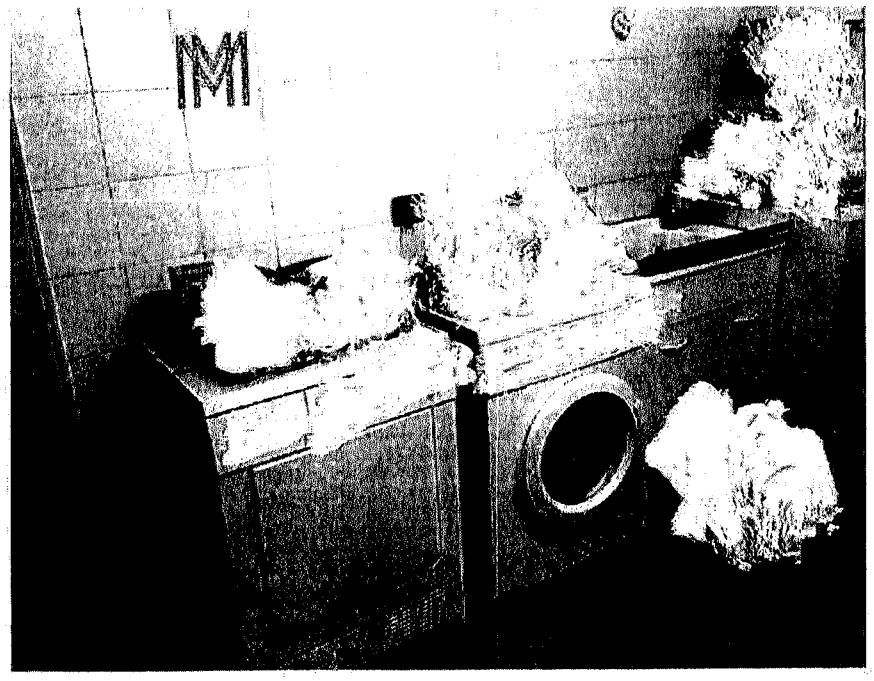
(107) loc. lavanderia



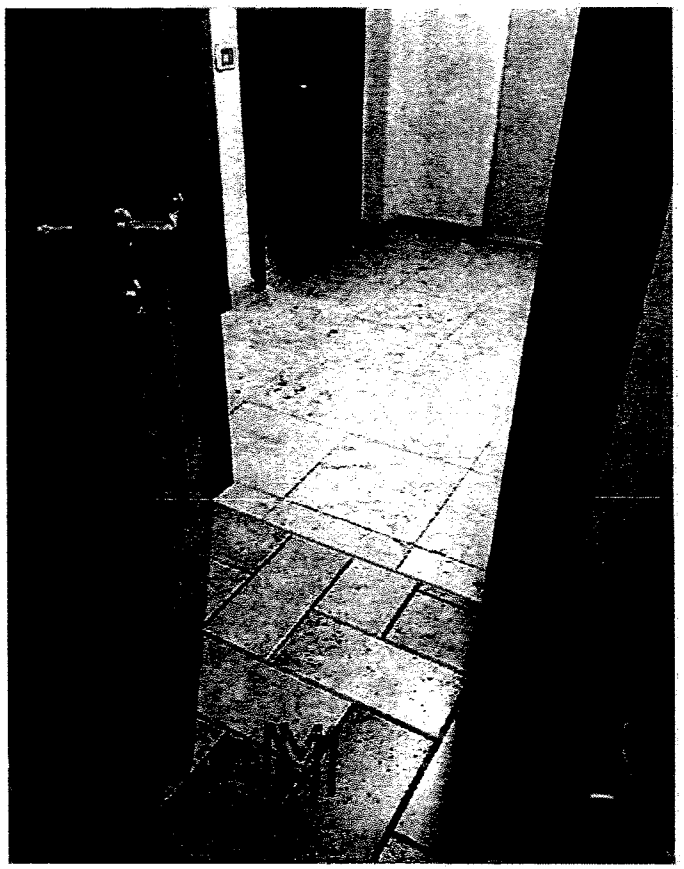
(108) id. 107, foto accanto al cassone



(109) id. 107



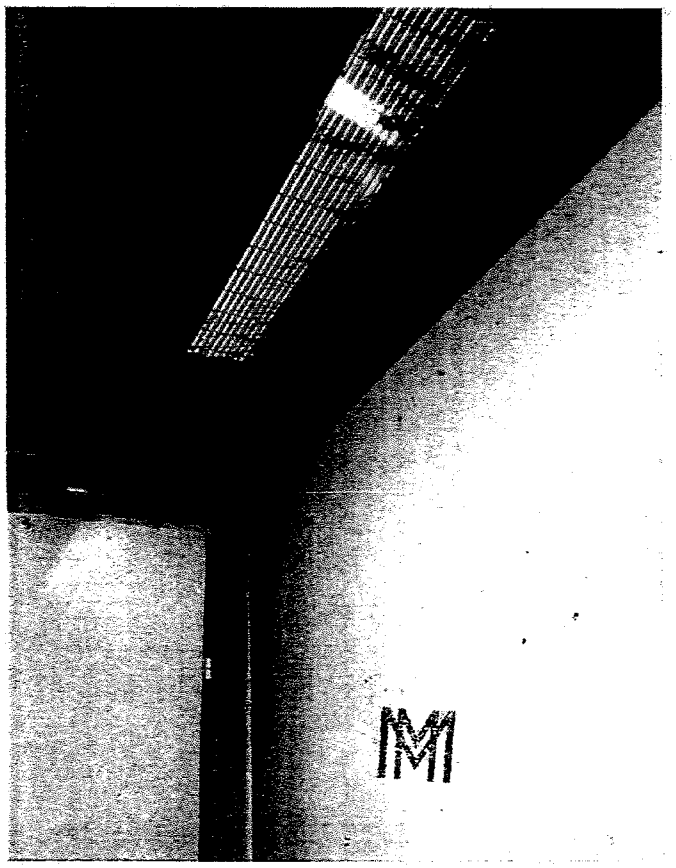
(110) id. 107



(111) dettaglio facciat. a p. interr.



(112) id. 111



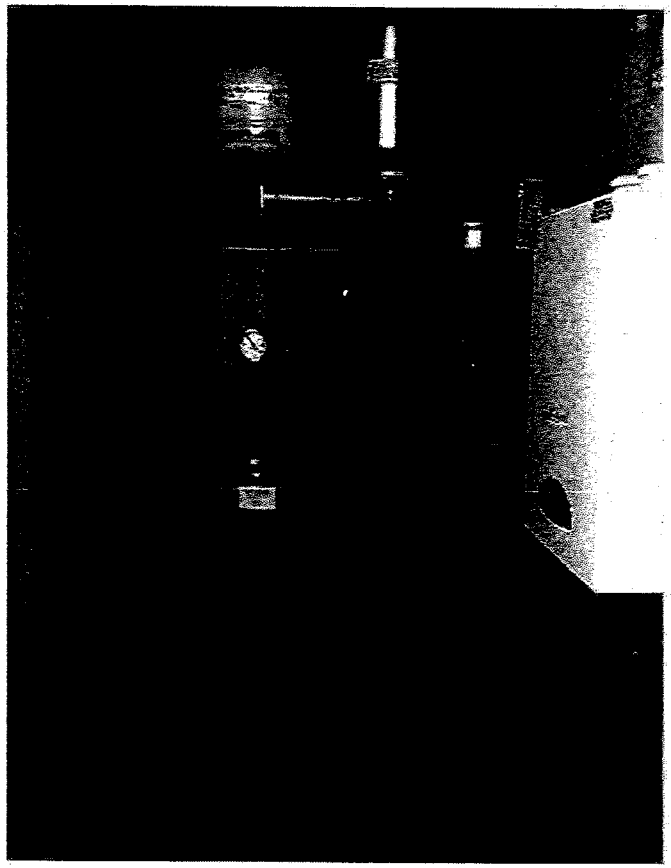
(113) griglia areaz. infernotto



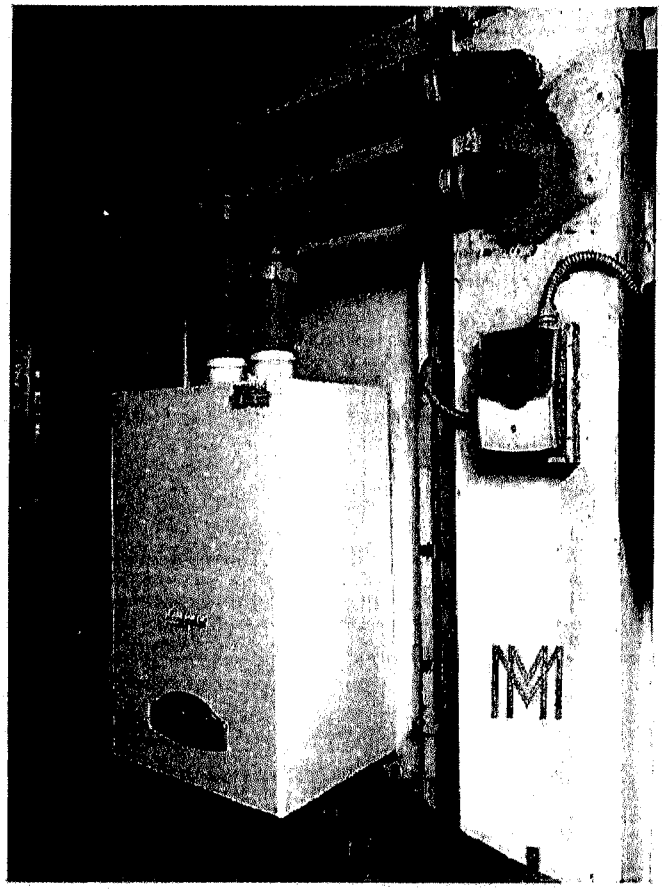
(114) id. 111



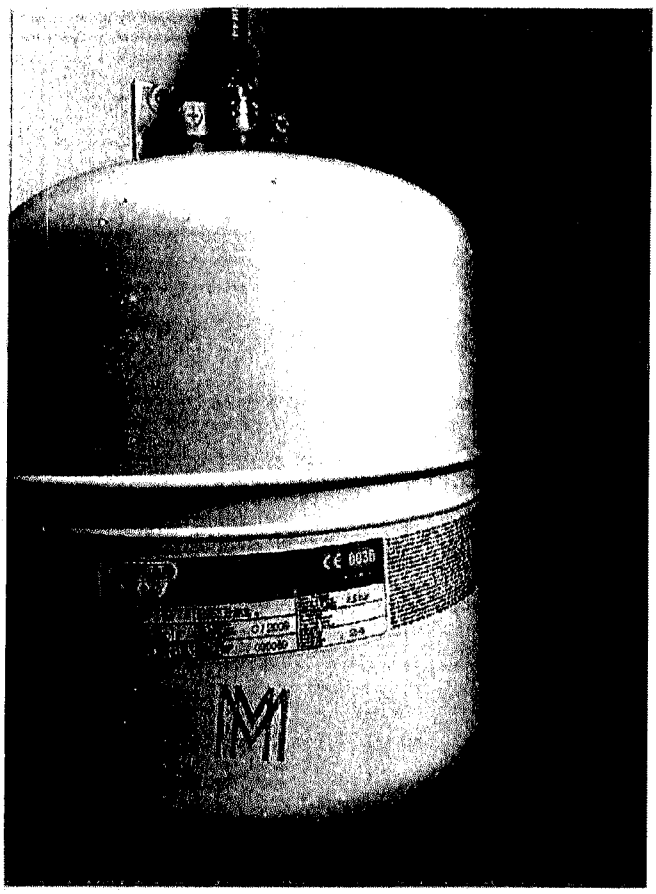
(115) id. 111



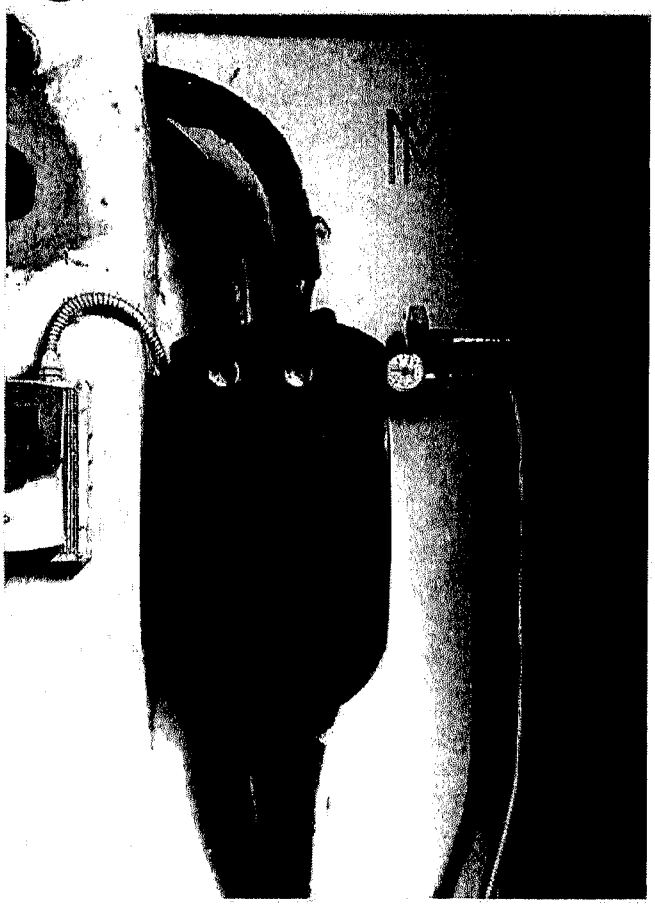
(116) centrale termica con le relative apparecchiature - sect. accumulo



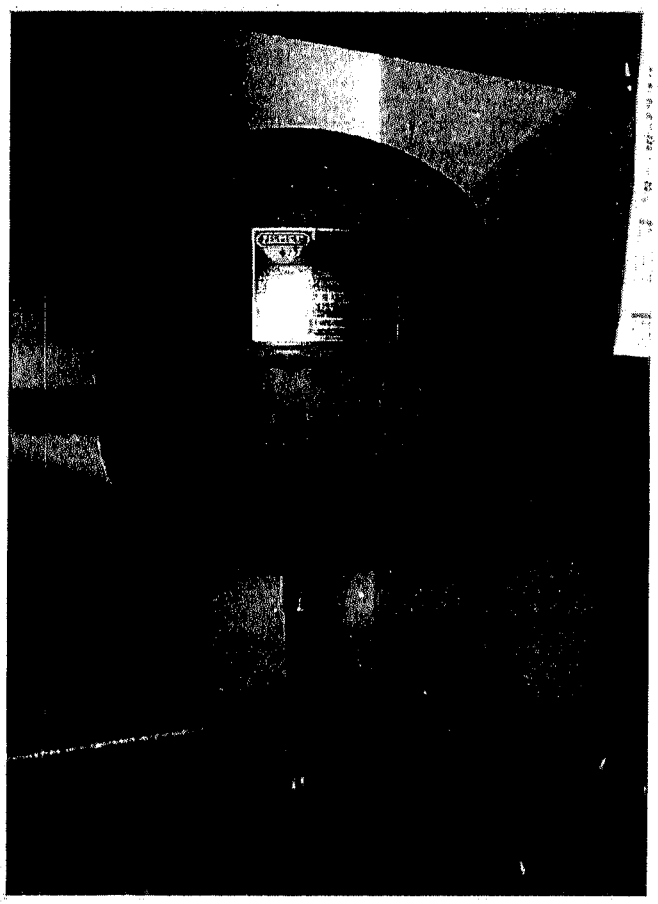
(117) id. 116, C.T. Samborghini



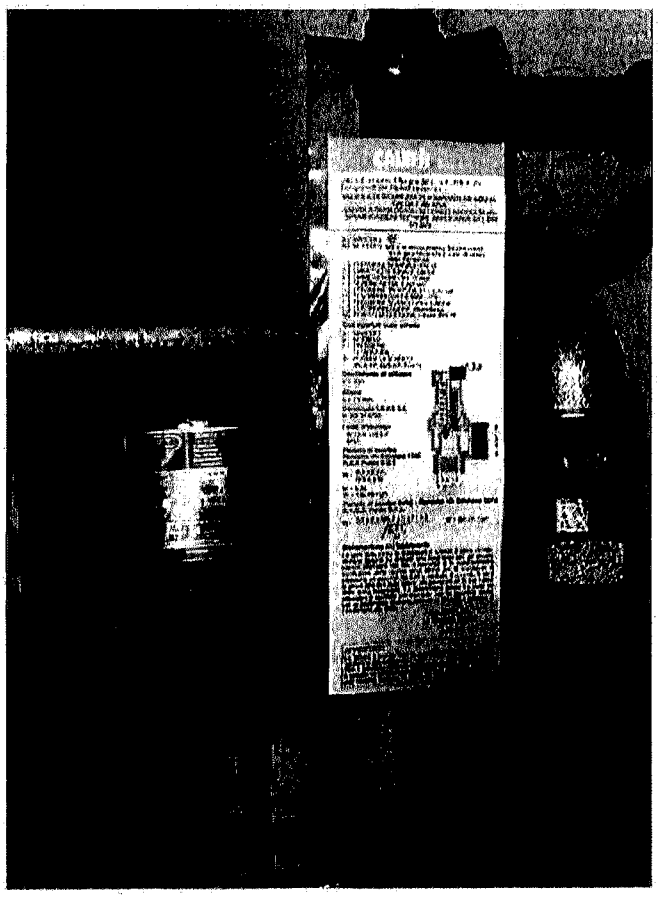
(118) id. 116



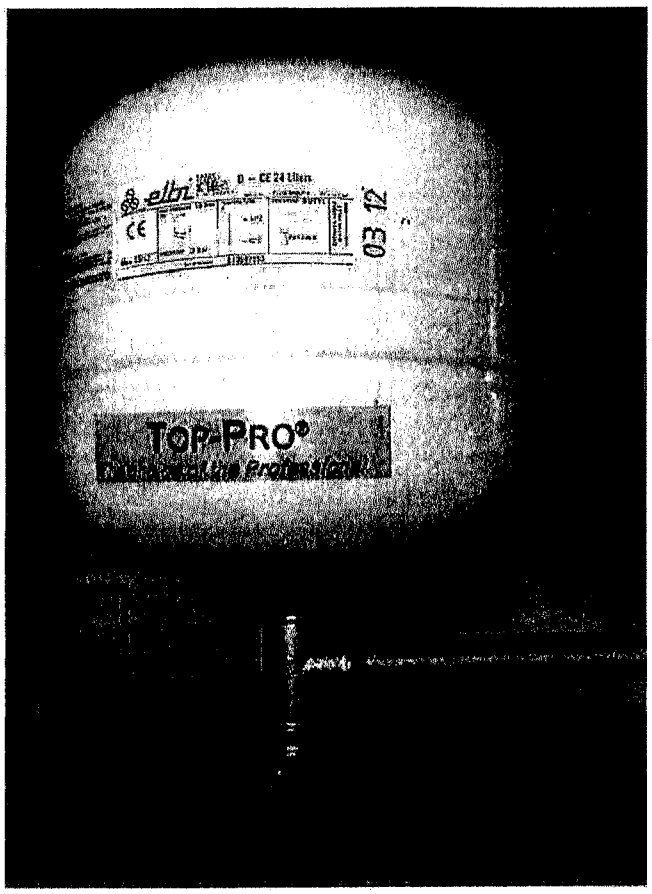
(119) arrivo in C.T. rete fannelli solari



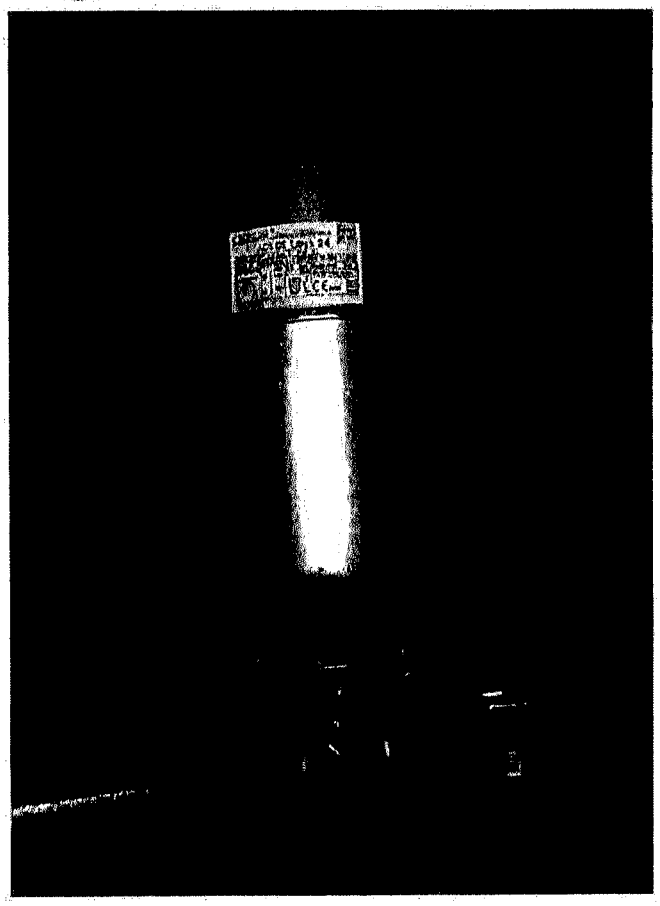
(120) id. 116



(121) id. 116



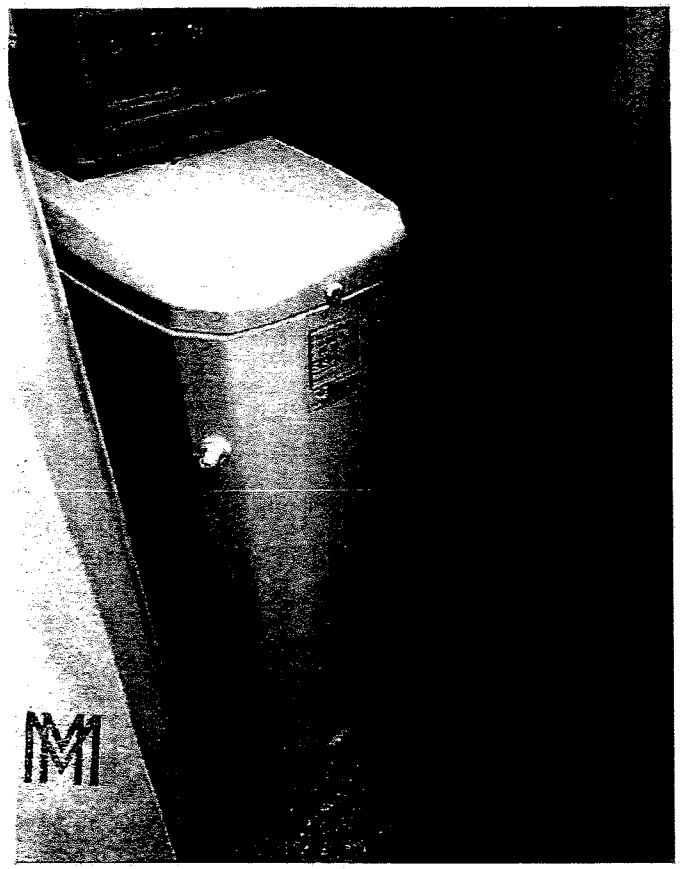
(122) id. 116



(123) id. 116



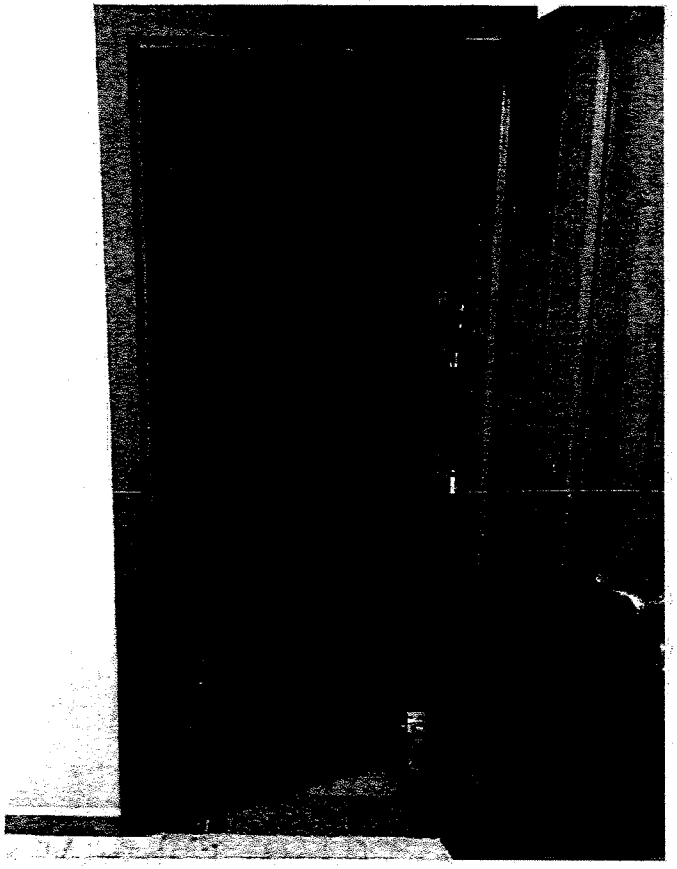
(124) id. 116



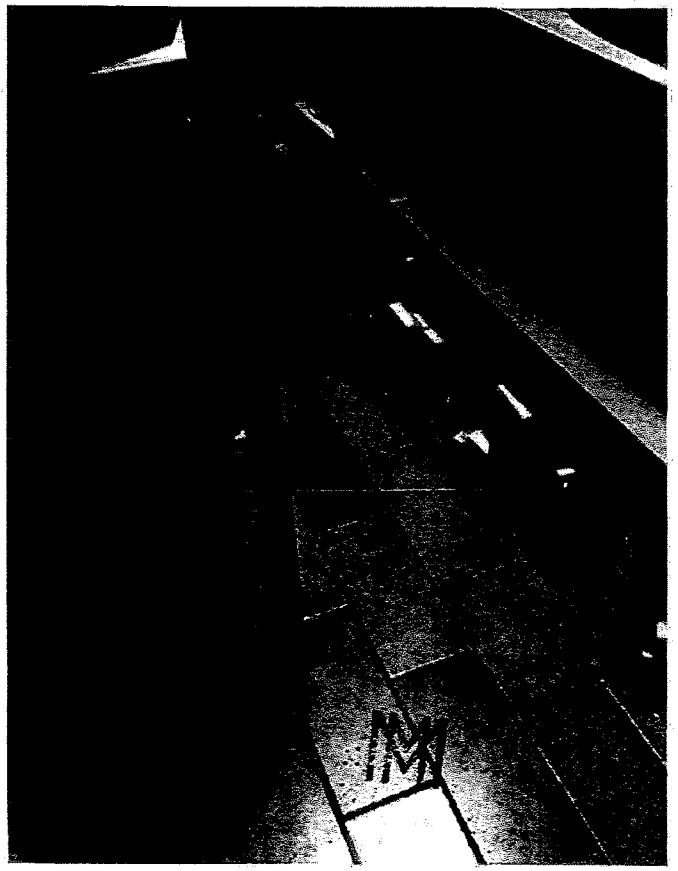
(125) addolcitore acqua



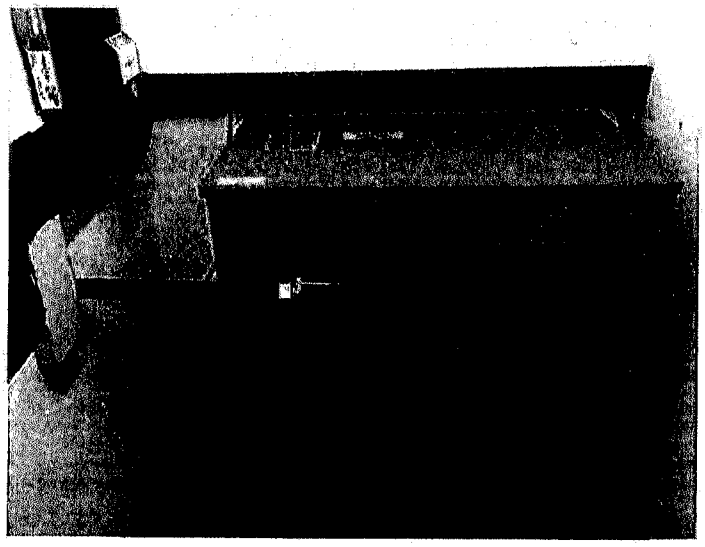
(126) id. 125



(127) rif. in sottoscala



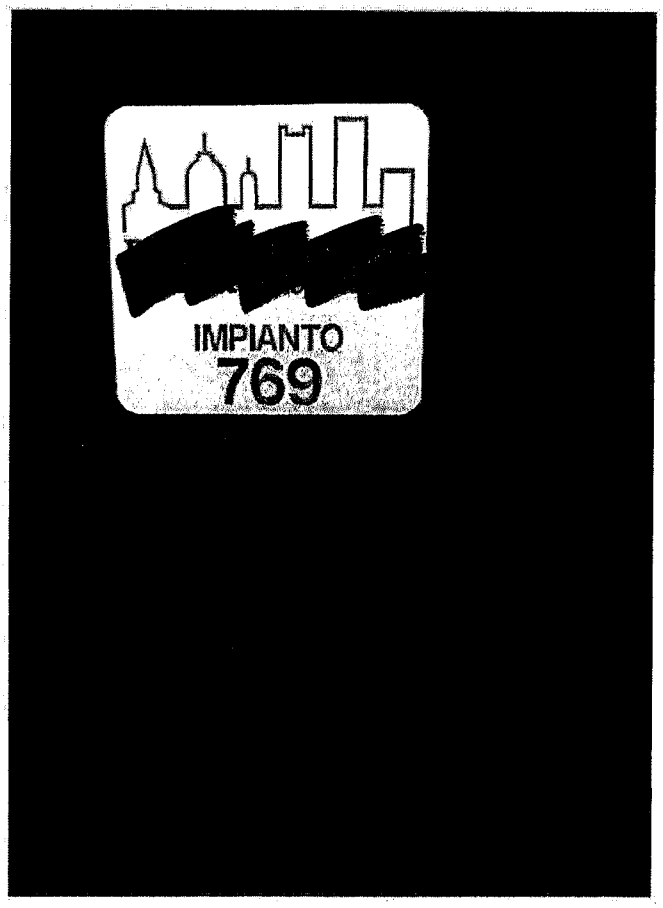
(128) id. 127, il fascio.



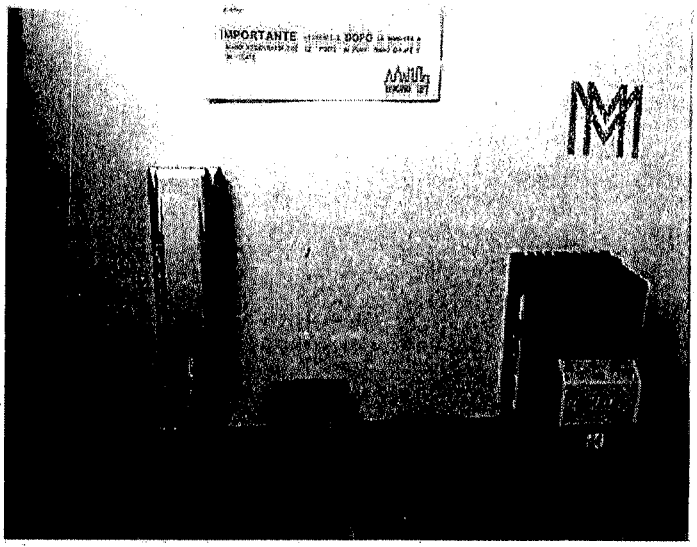
(129) loc. macch. ascensore e relative componentistiche di fabbrica.-



(130) id. 129



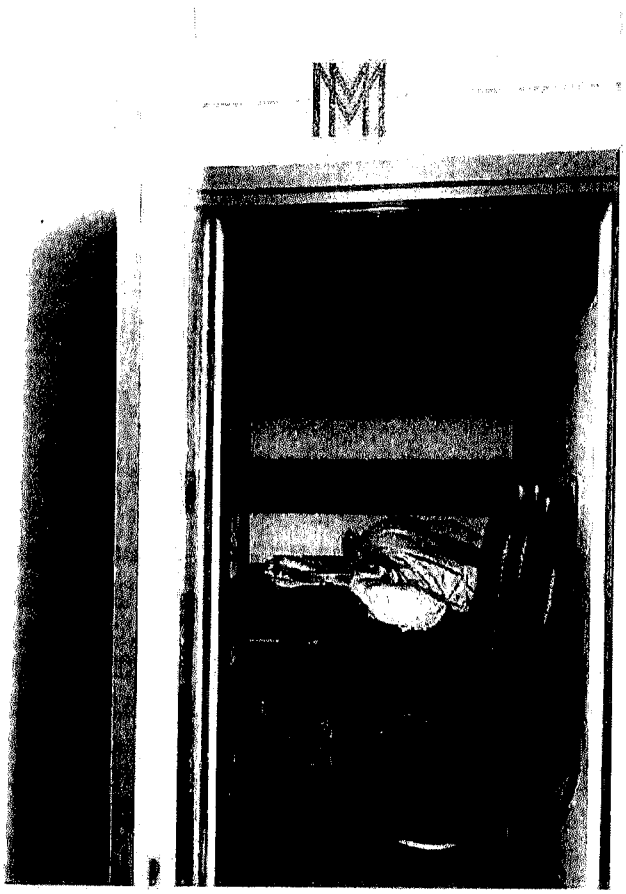
(131) id. 129



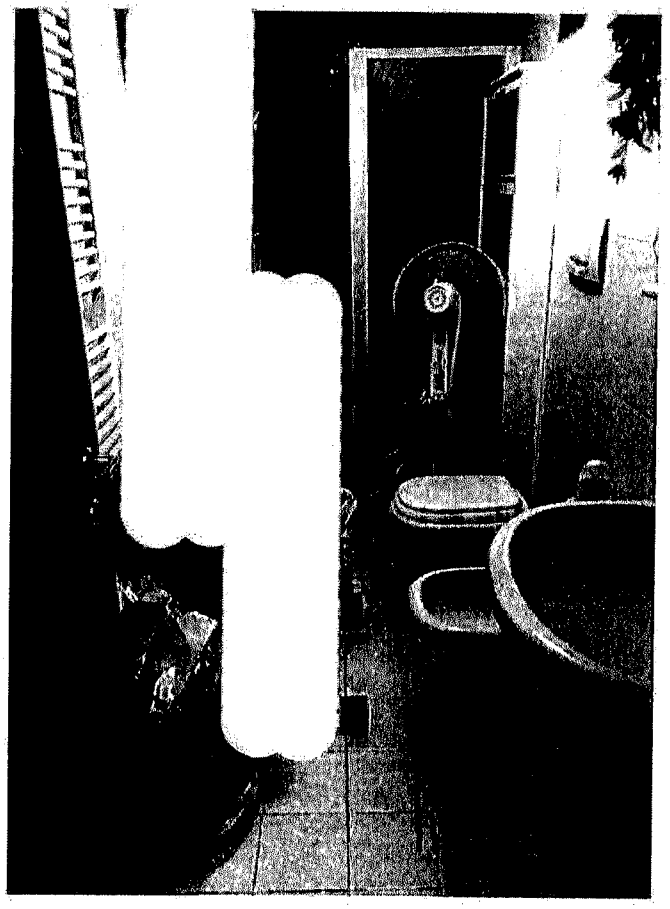
(132) id. 129



(133) bagno a p. inferr.



(134) rifort.



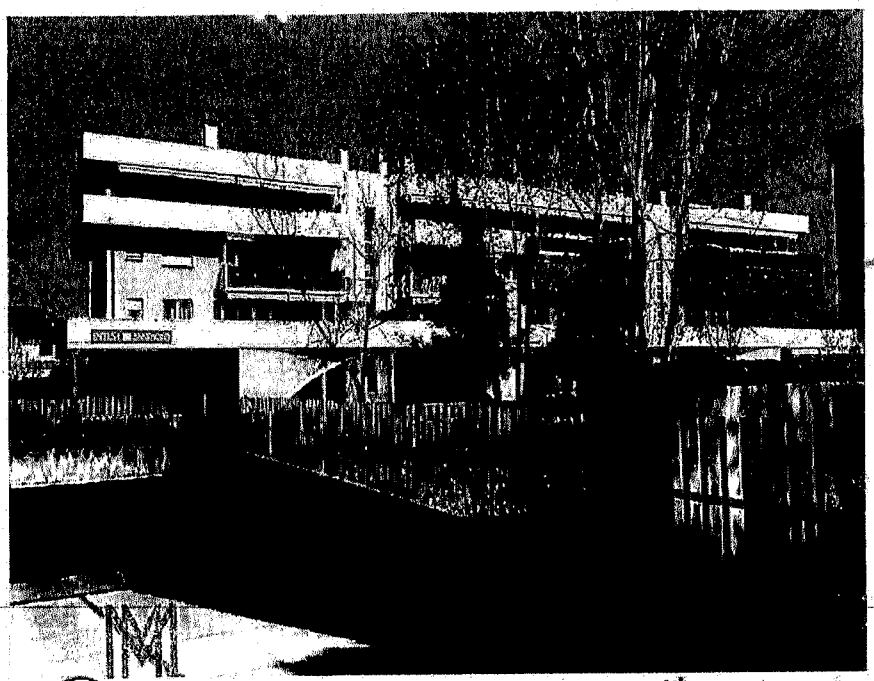
(135) id. 133



(136) lo studiolo visto dal disimp.

INQUADRAMENTO
DEI "LOTTI 17+18"

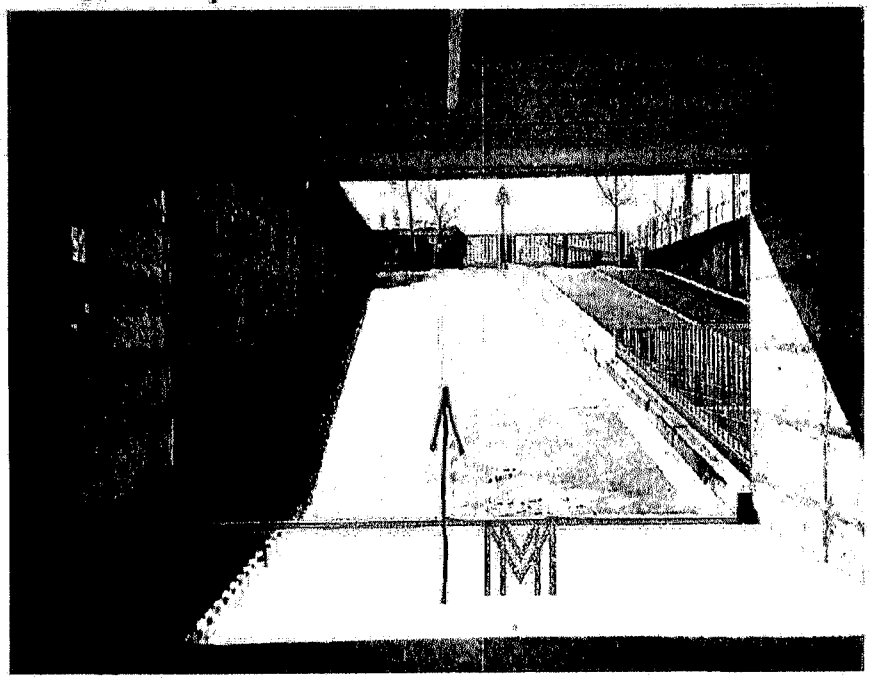
sub 40



(1) facciata Est del complesso "Cond.mio Trevido Verde Cedro"

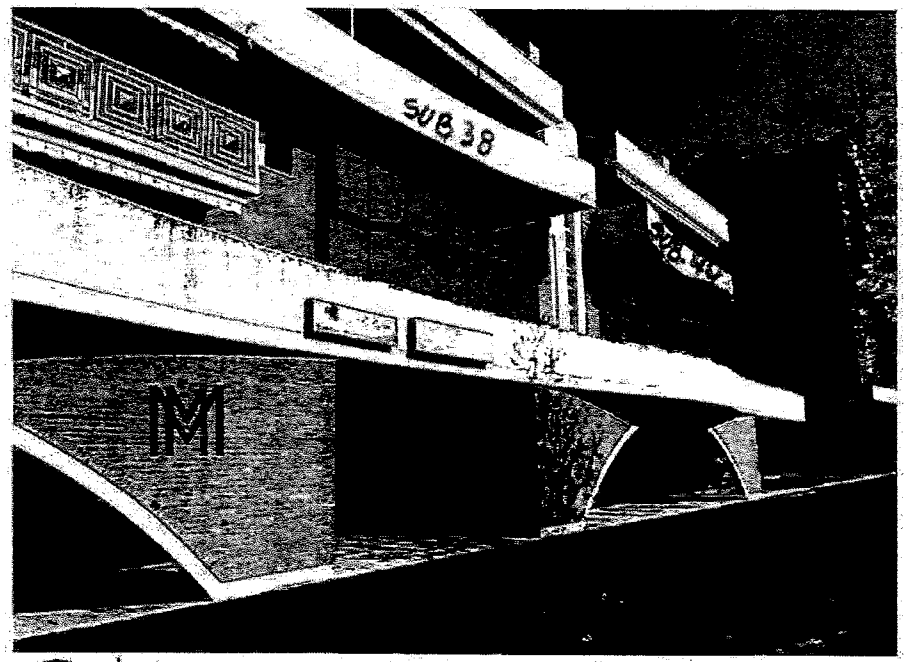


(2) Rampa di risalita dal corsello box

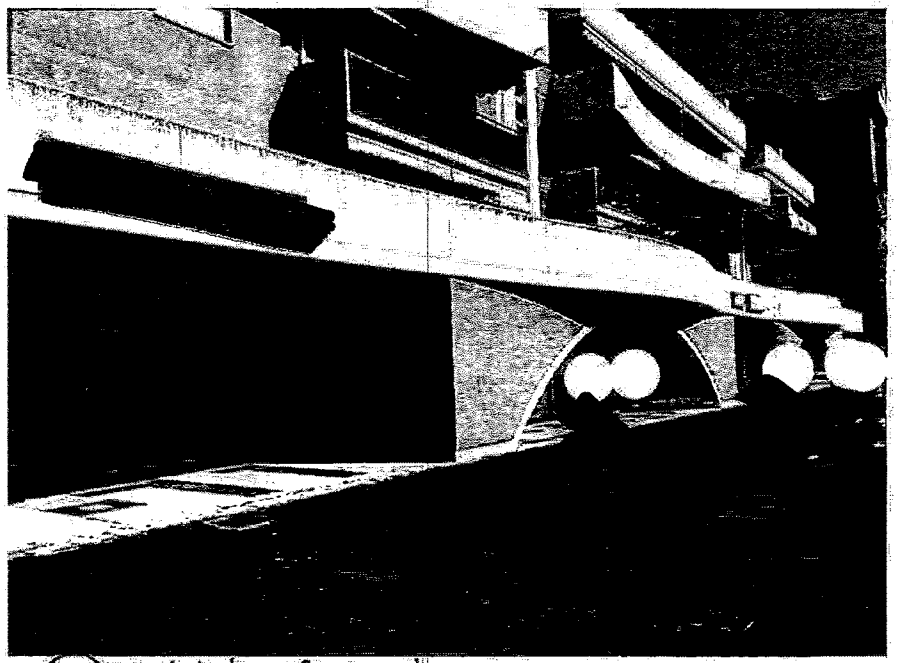


(3) id. 2, in lato opposto

B/4/a
DOC.

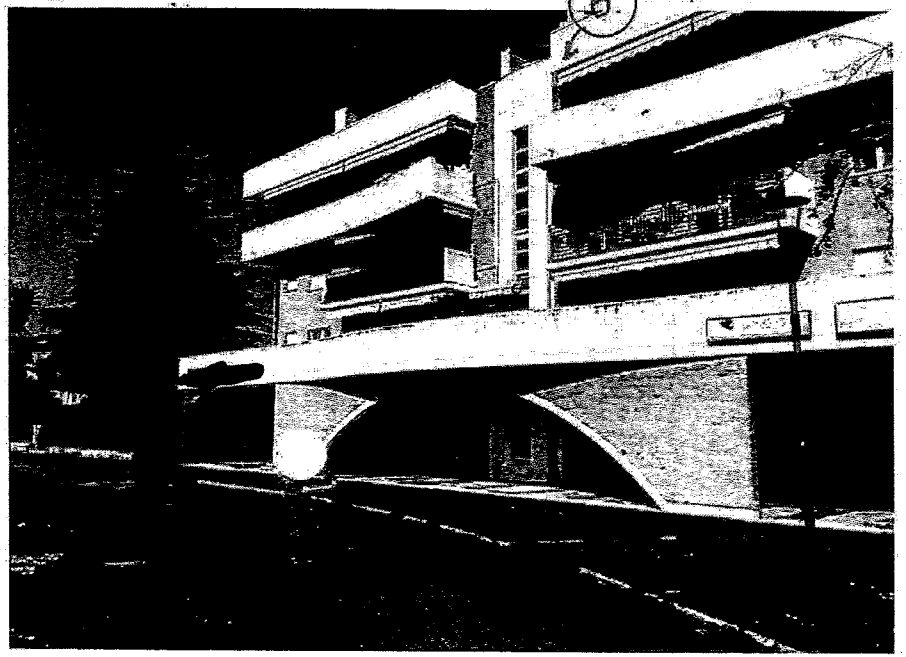


(4) id. 1, fotic. ala nord

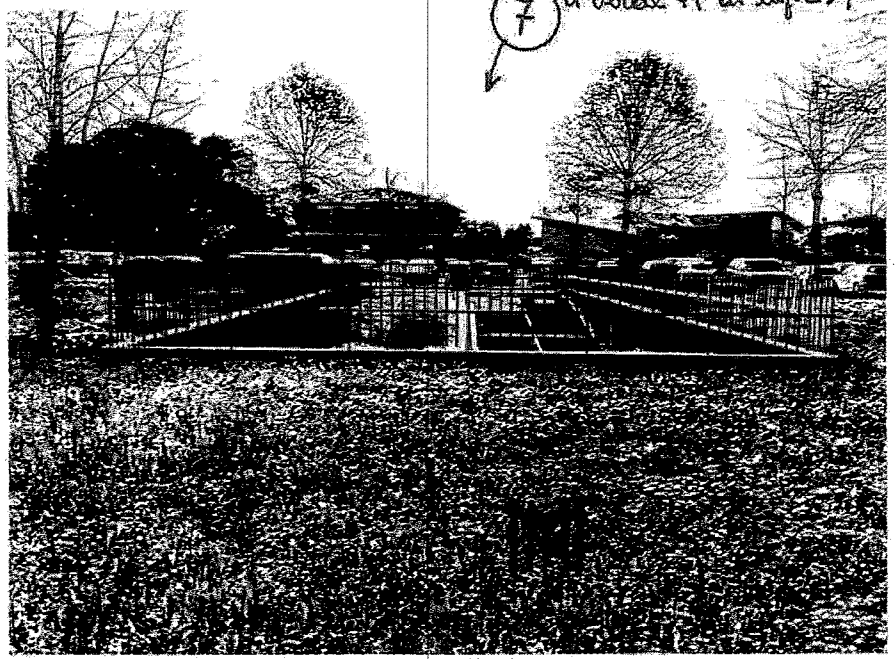


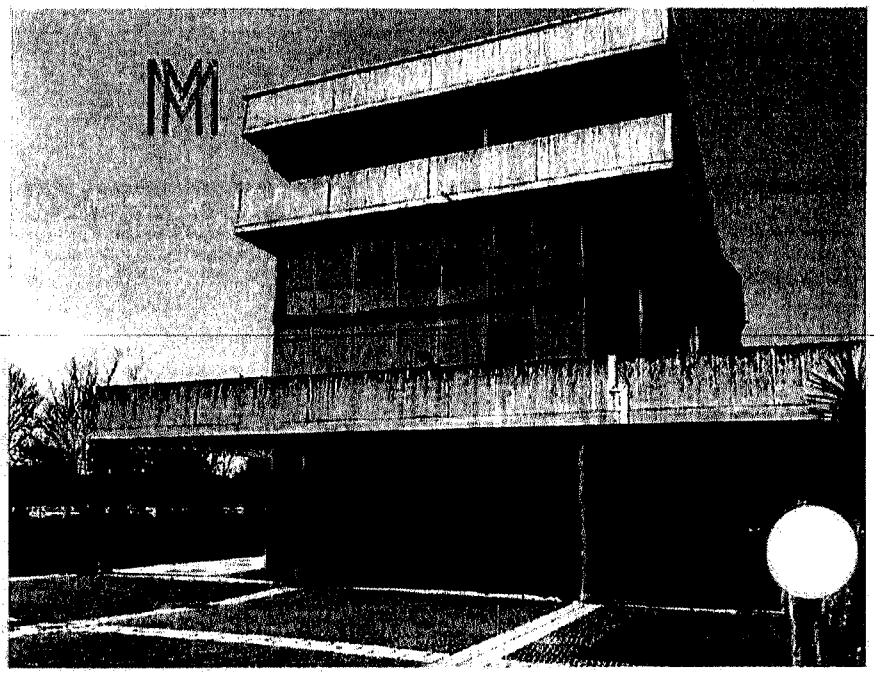
(5) id. 1, fotic. ala nord

(6) id 1, ala Sud

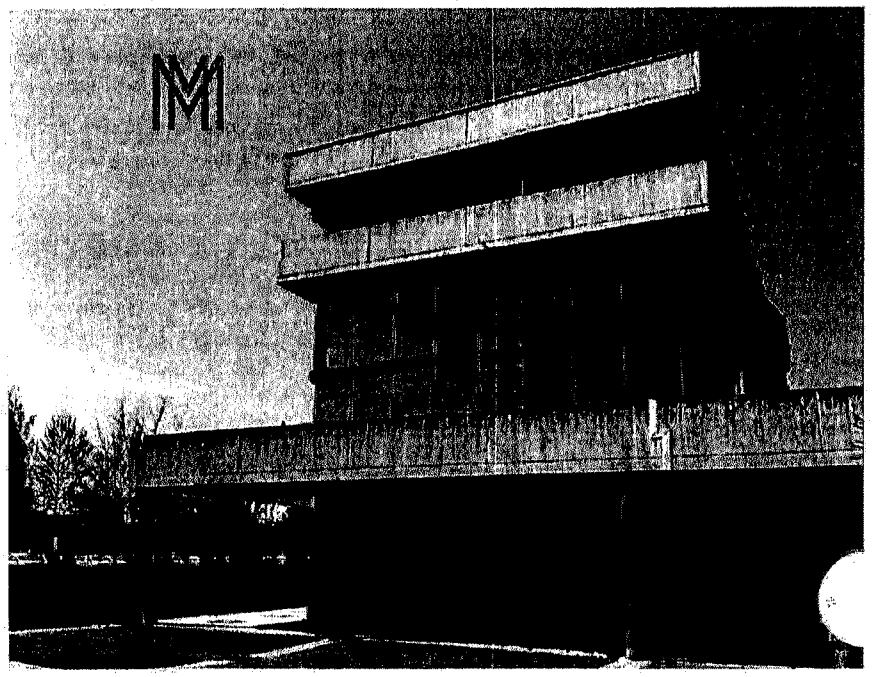


(7) il Verde PP al mf. 2573

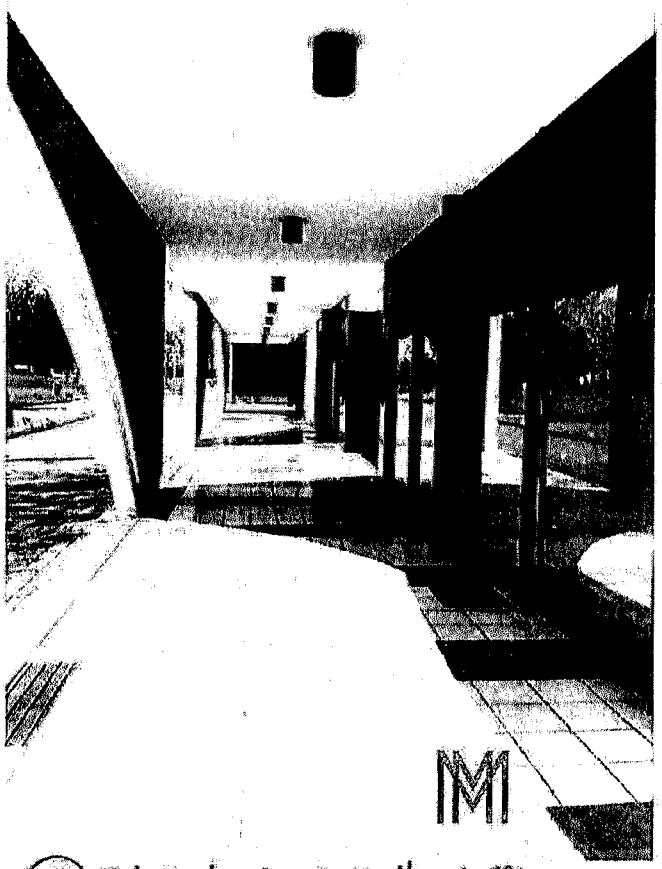




(8) Frank Hood



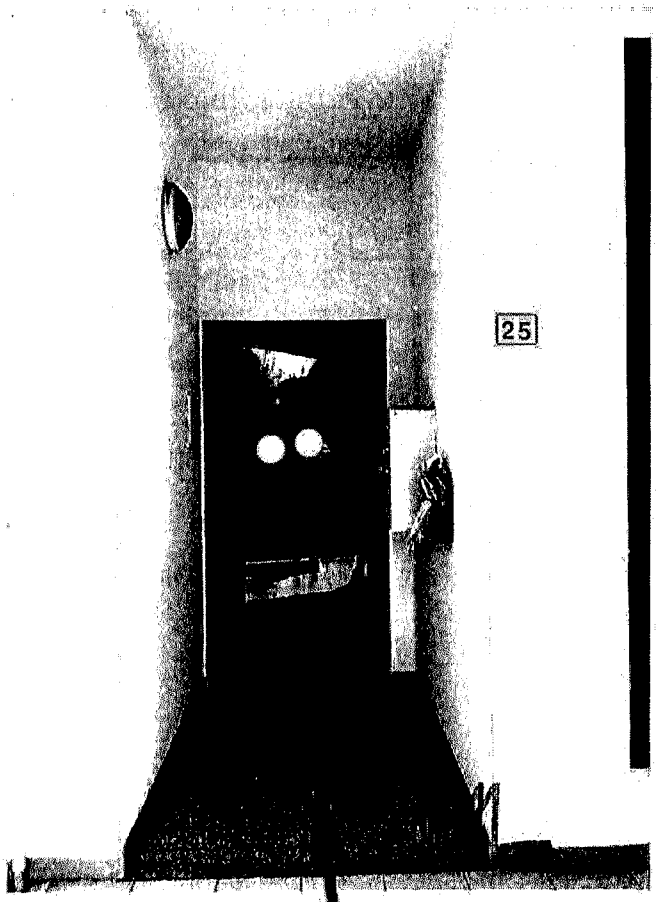
(9) id. 8



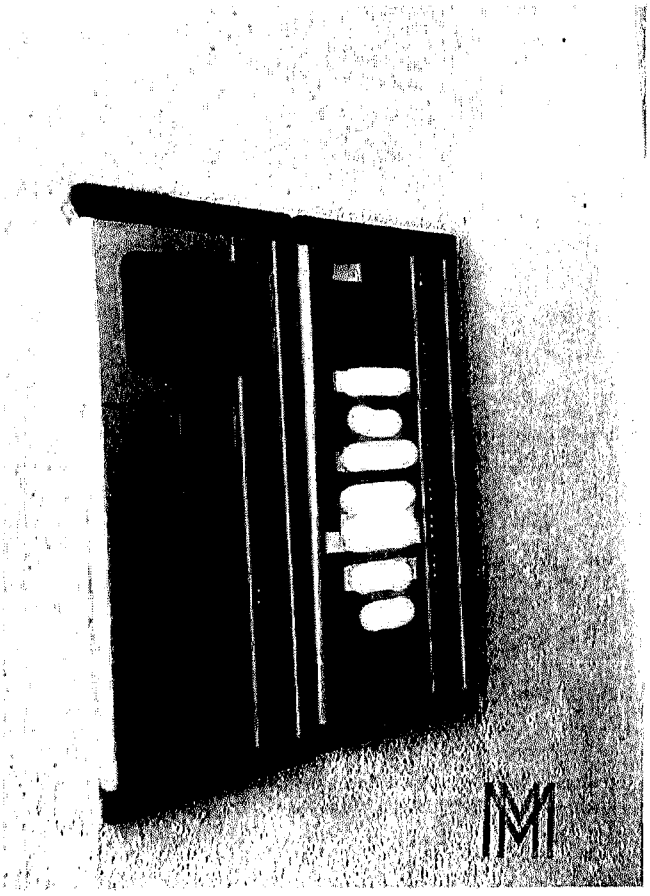
(10) il porticato al sub. 11, d'uso pubblico



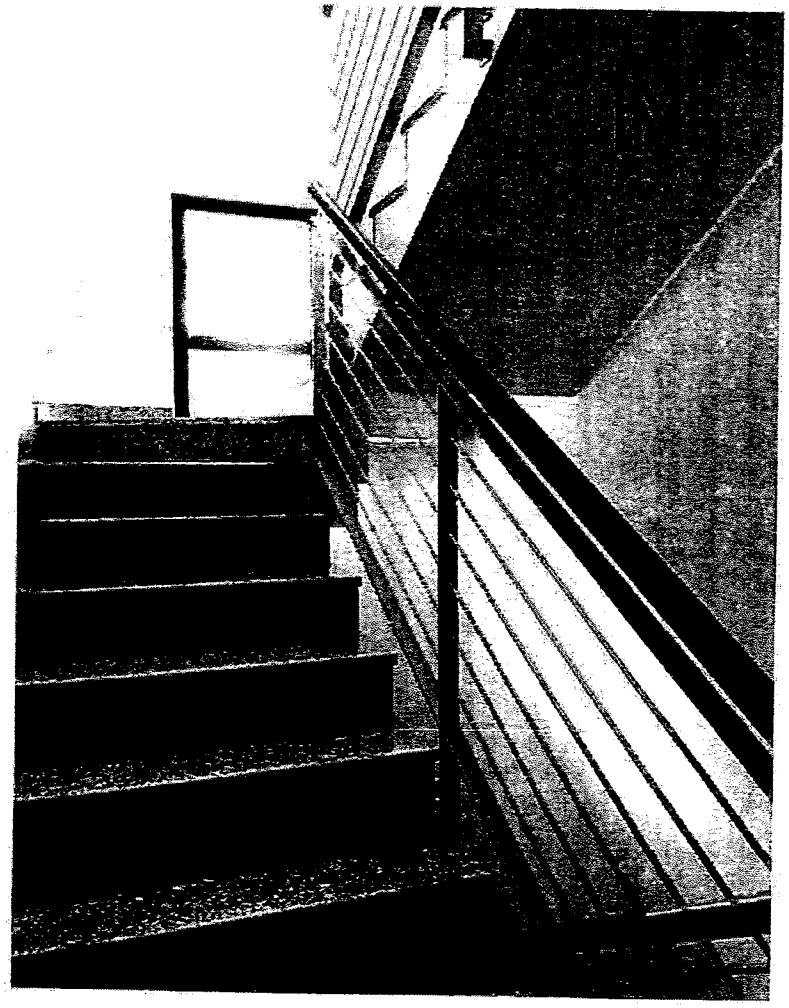
(11) id. 10, da Sud verso Nord



(12) l'ingr. del vano scala al sub 5



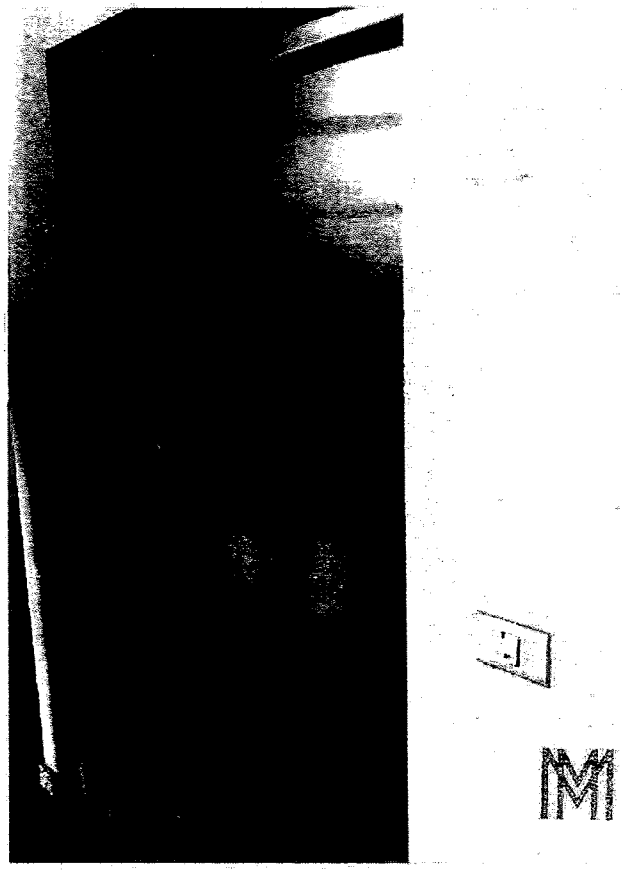
(13) il videocitof.



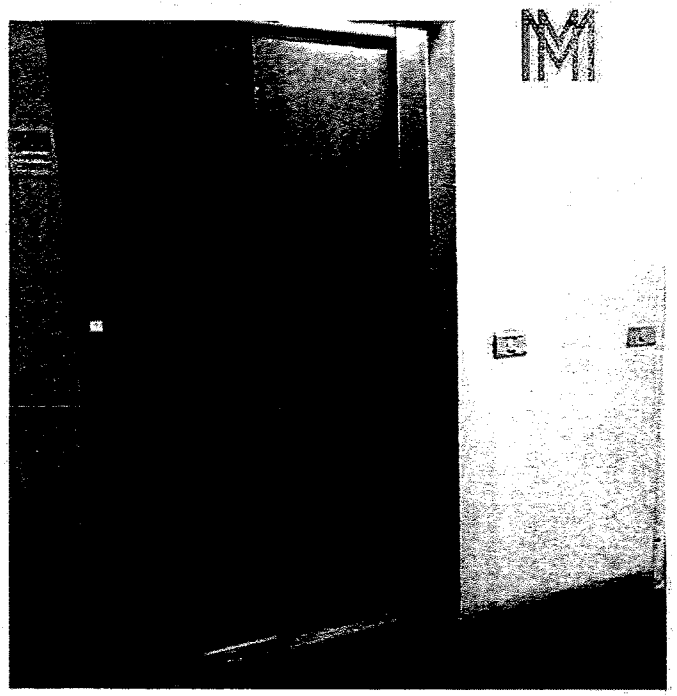
(14) le rampe scale



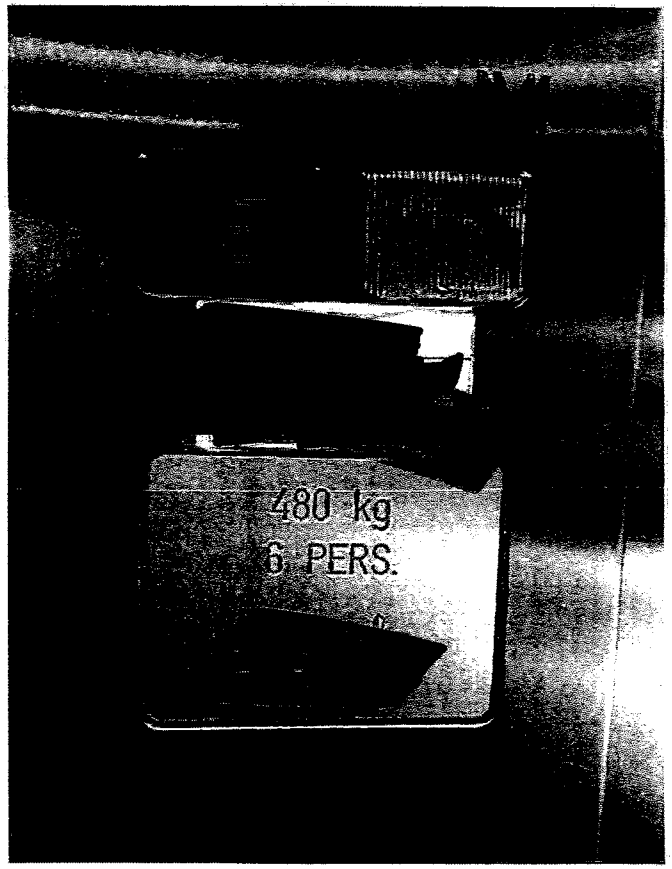
(15) il primo scalino al p.t.



(16) forte telescopiche ascensore



(17) id. 16



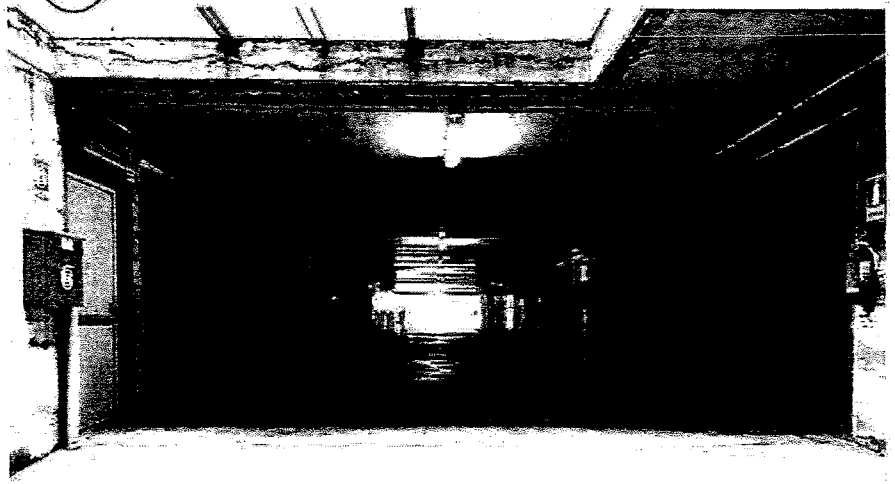
(18) id. 16, dati ascensore MAC

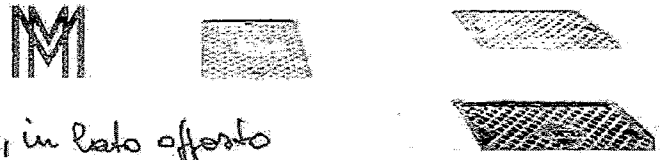


(19) uscita fumo scala sud 5 sul corsello Lex



(20) il corsello Lex ed i Lex sulle. 62 e 63



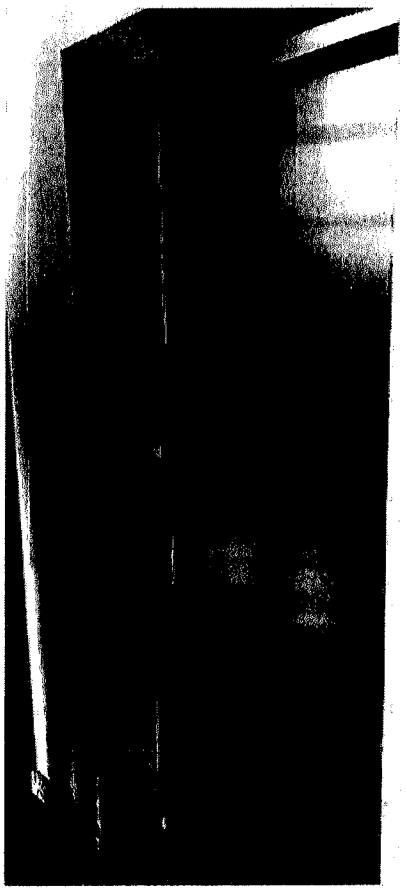


(21) id. 20, in lato opposto

"LOTTO n° 17" - U.I. Sub: 38 + BOX sub: 62



(22) arrivo al 2°p.



(23) l'ascensore al 2°p.

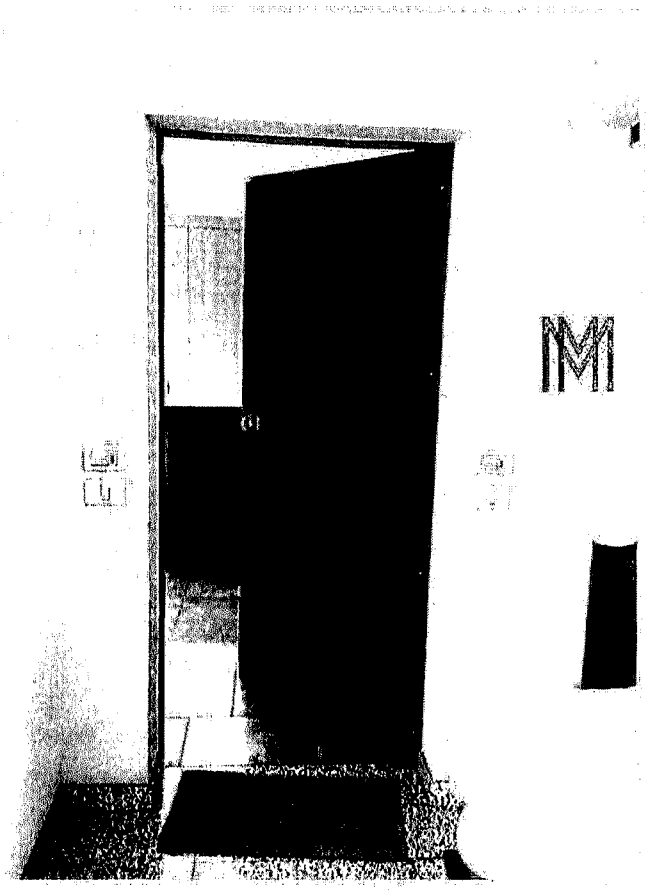


(24) foto ingr. blindata, lato interno

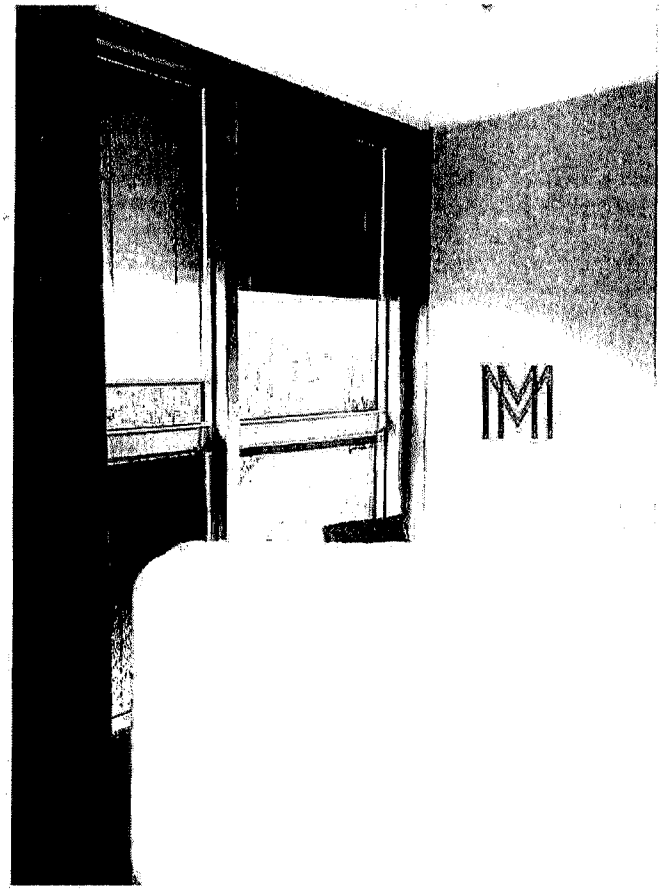


(25) id 24, in lato opposto

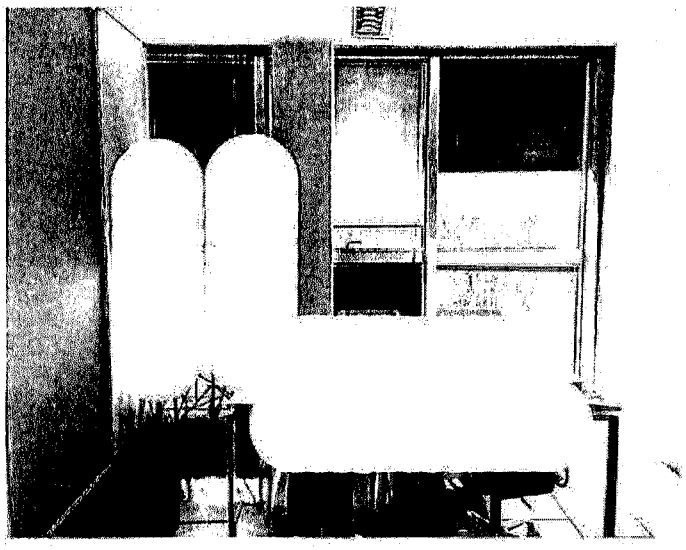
DOC. D/4/b



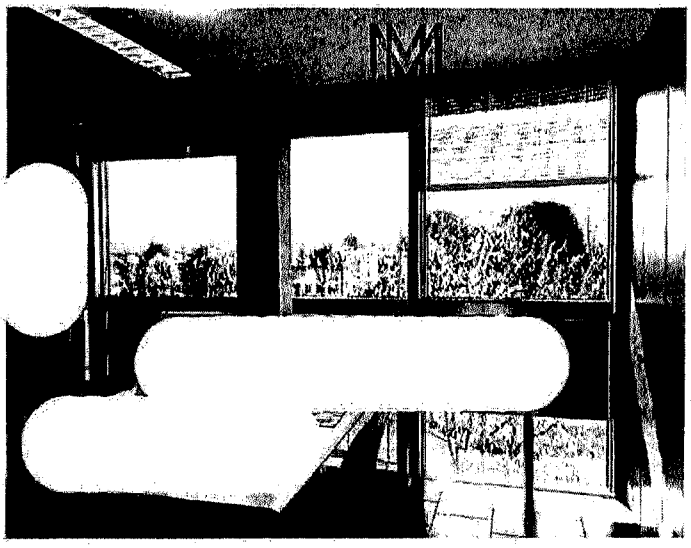
(26) id. 25 con affaccio nella U.I.



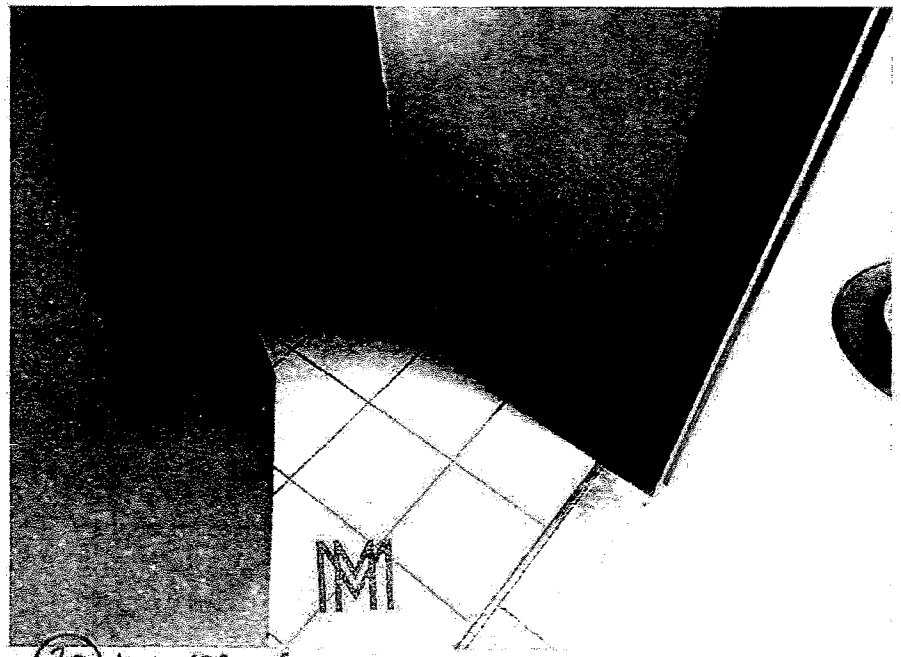
(27) parete destra 1° locale



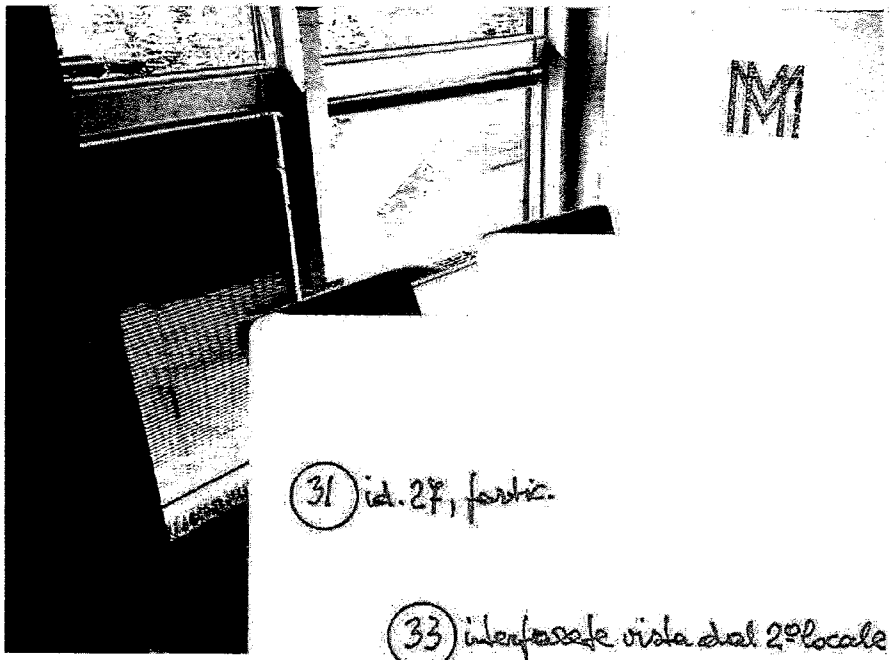
(28) parete destra 1° locale



(29) parete destra 2° locale

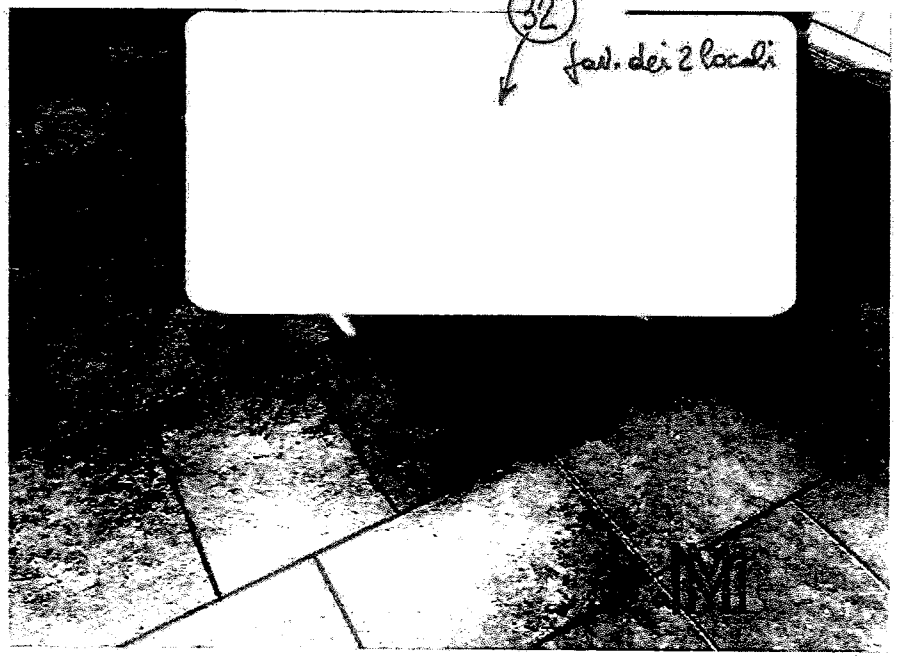


(30) fav. 1° loc./disinf.

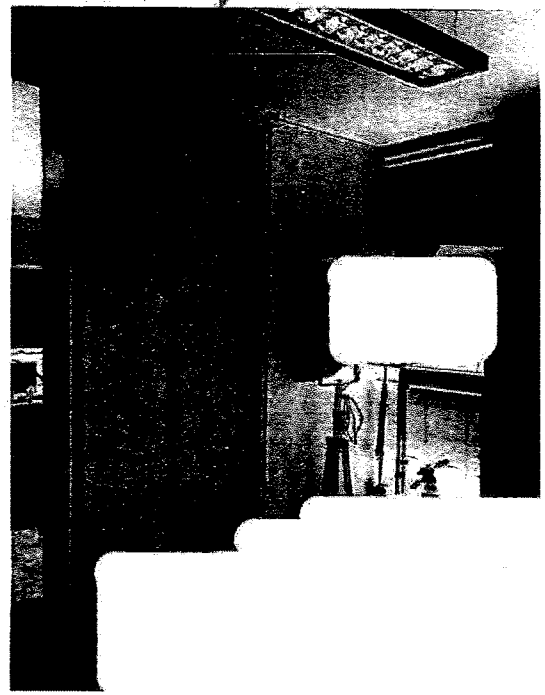


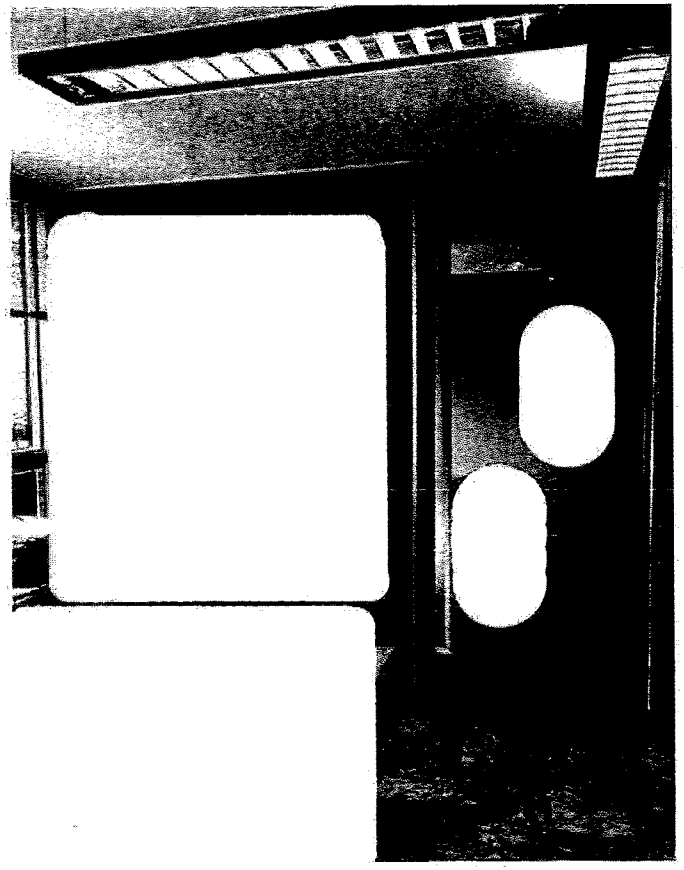
(31) id. 27, fastic.

(32) fav. dei 2 locali

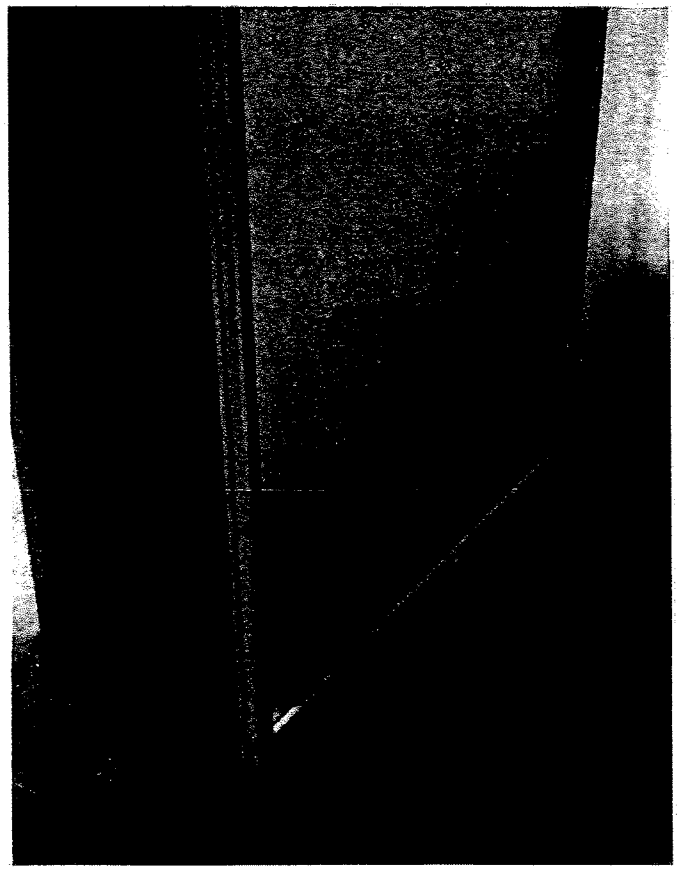


(33) interfacete vista dal 2° locale





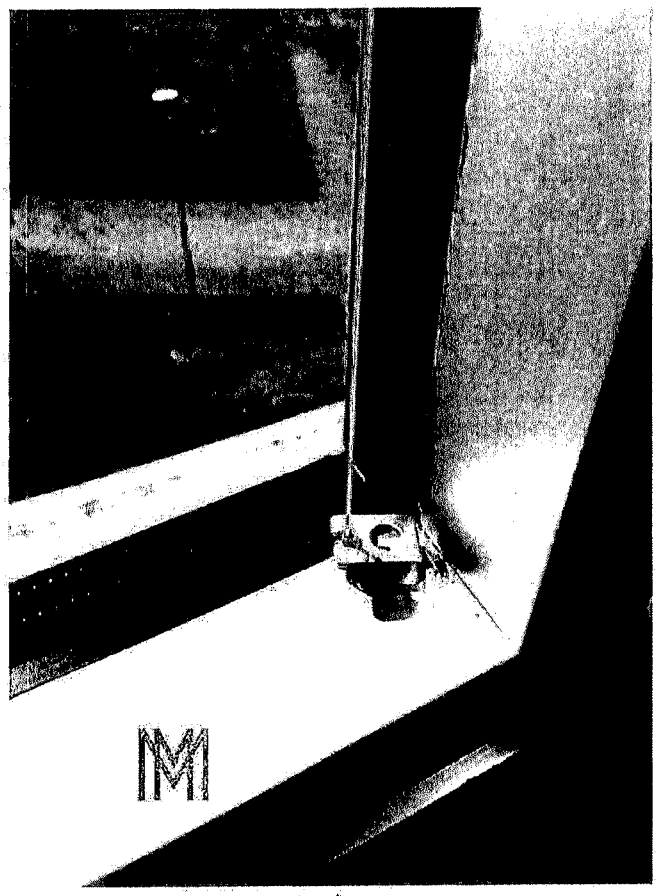
(34) interparete (armadi) vista dal 1° locale



(35) id. 34, in lato opposto con porta scorrevole

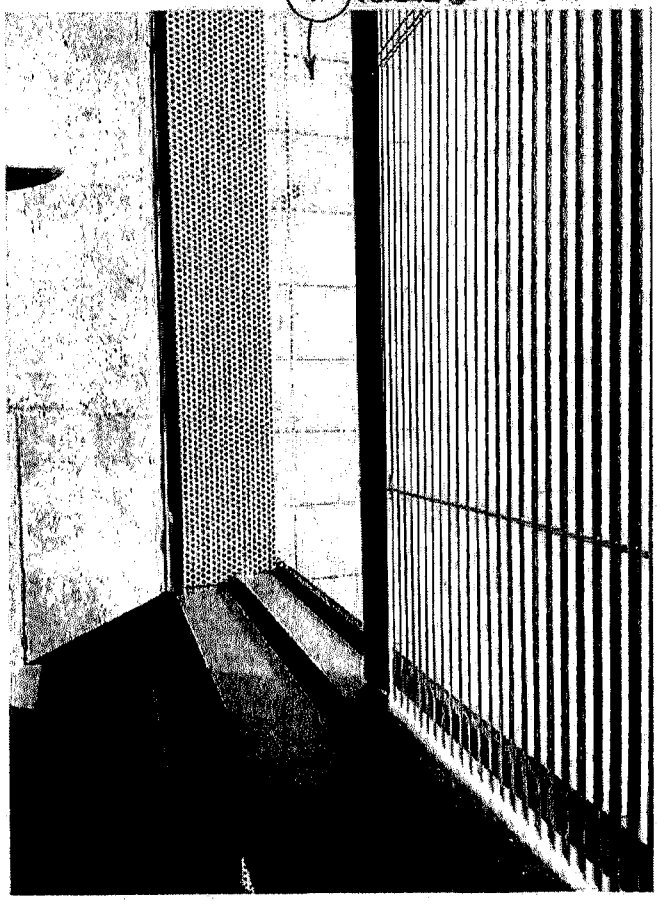


(36) il pavimento dei 2 locali

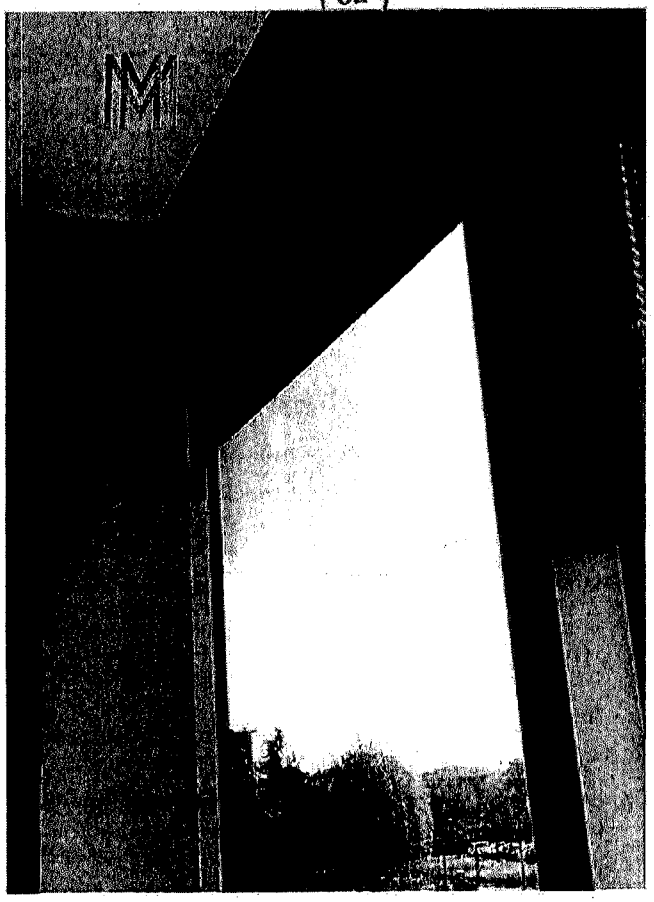


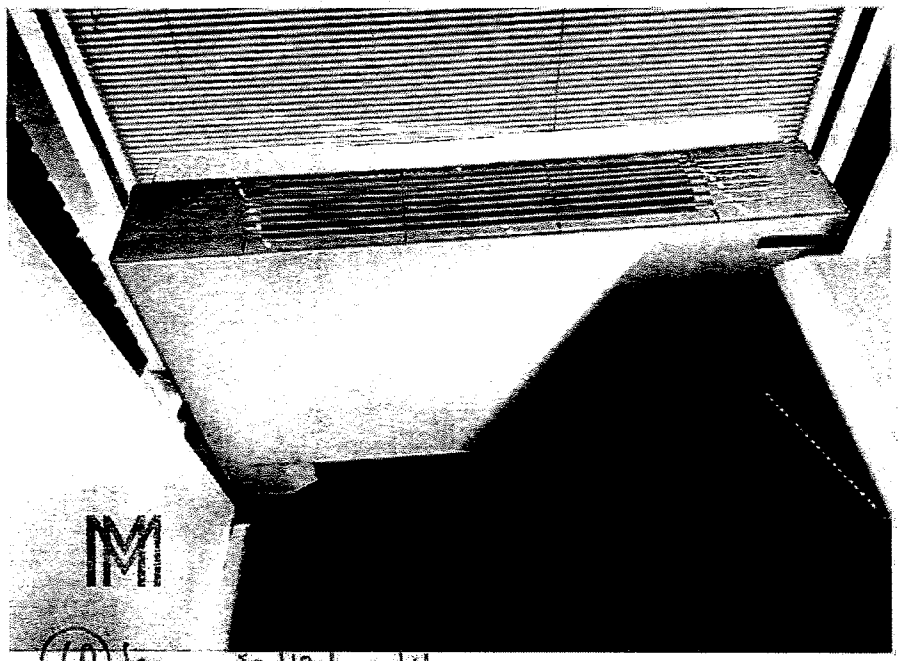
(37) part. parete vetrata

(38) tende oscuranti

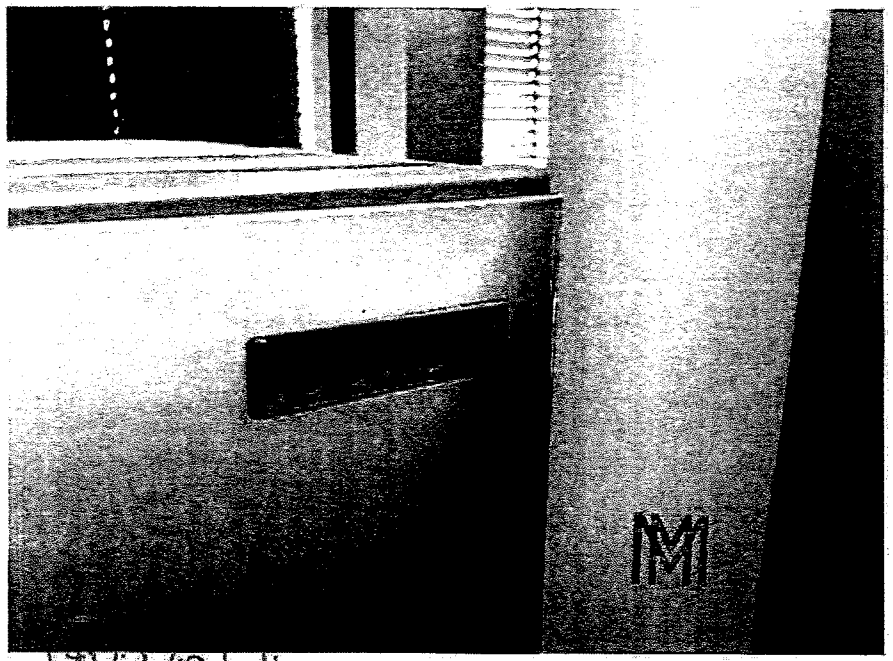


(39) telo oscurante





(40) termo-ventilatore tipo

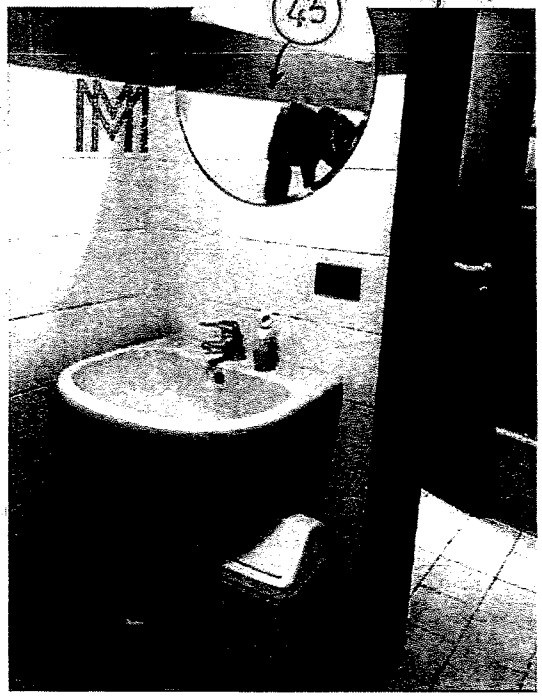


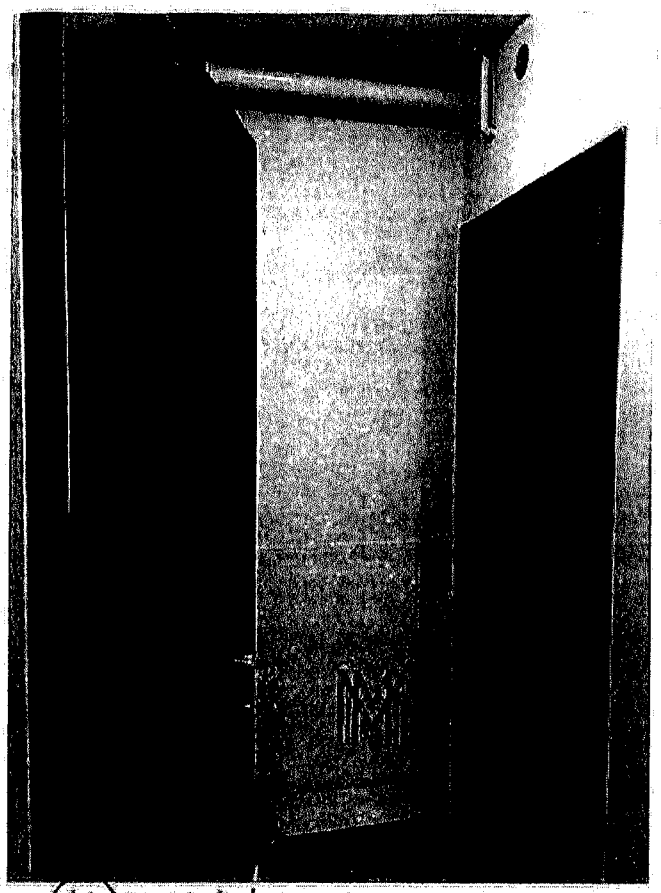
(41) id. 40, fortic.

(42) serv. ig.



(43) id. 42, lato disinf.



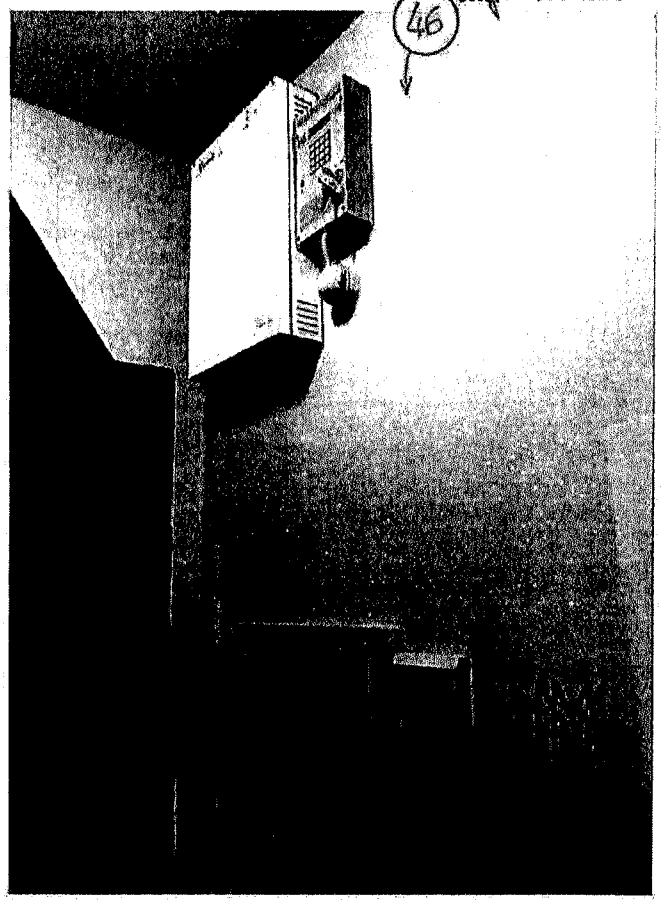


(44) il disinf. serv. ig.

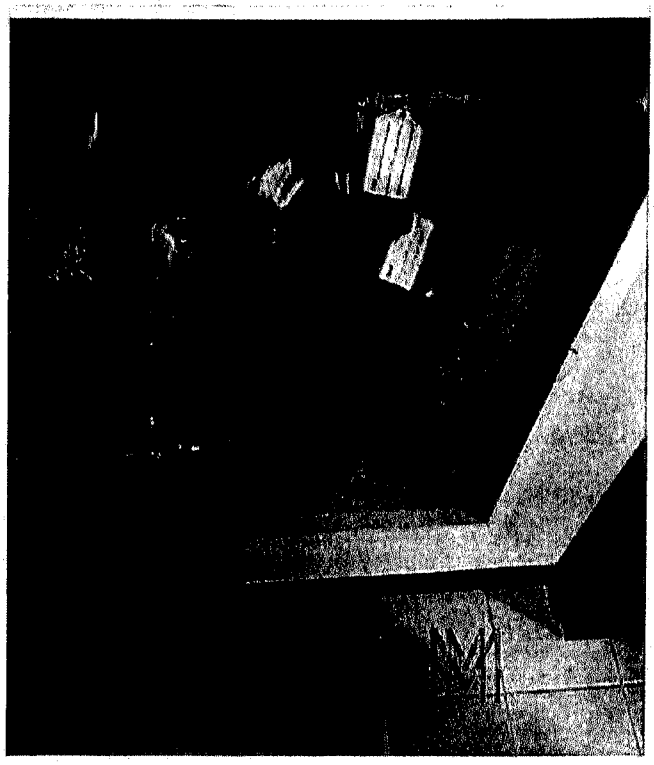


(45) la C.T. a gas

(46) inf. allarme

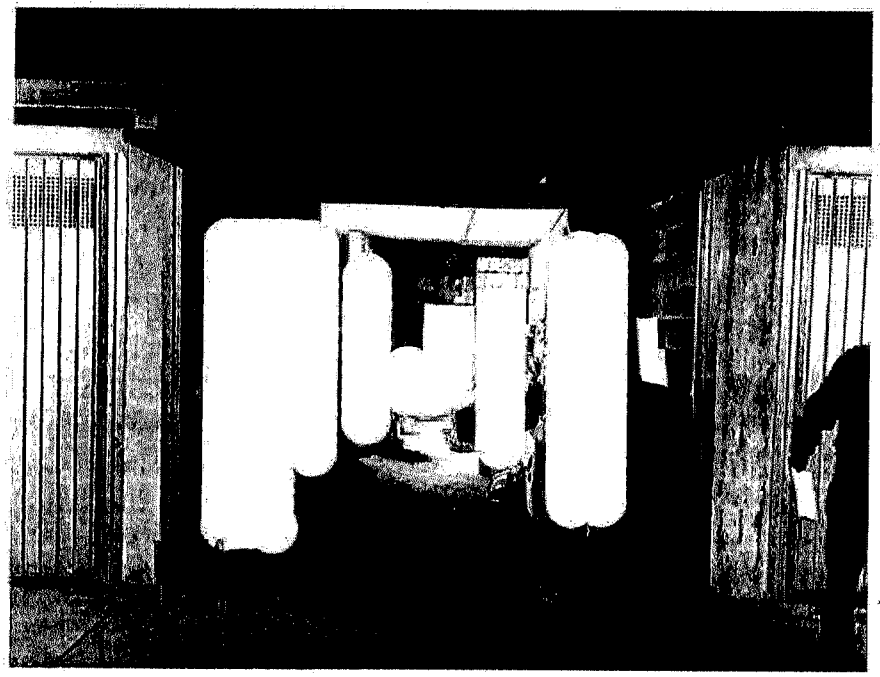


(47) collettori inf. risc.

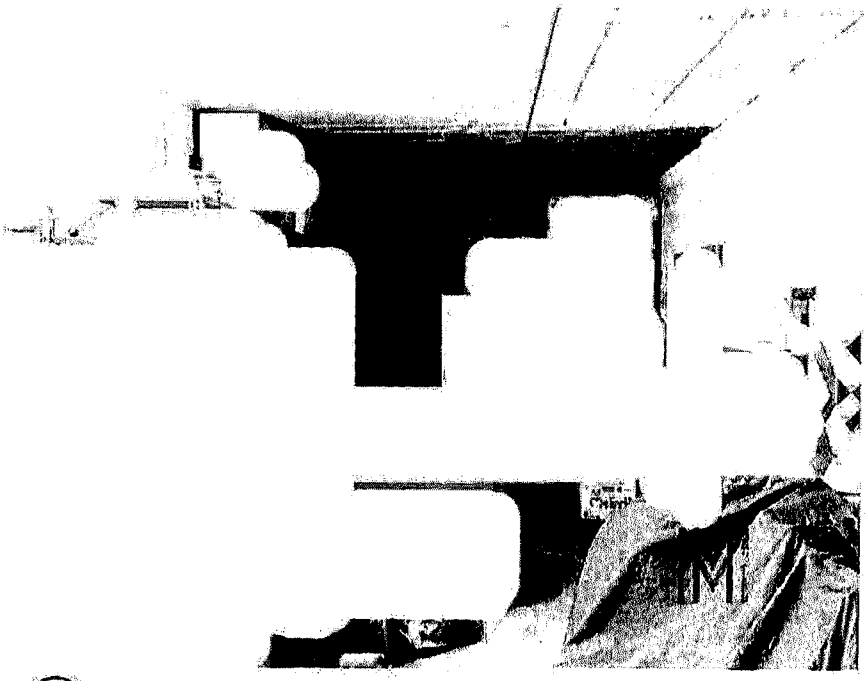


BOX sub 62

N.B. è in uno [redacted]

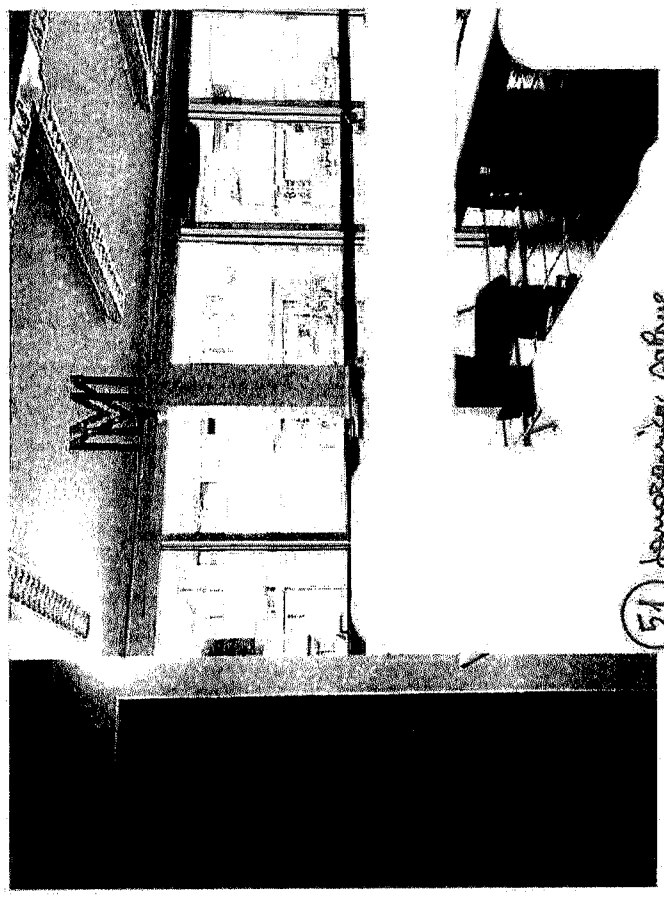


(48) panoramica box sub. 62

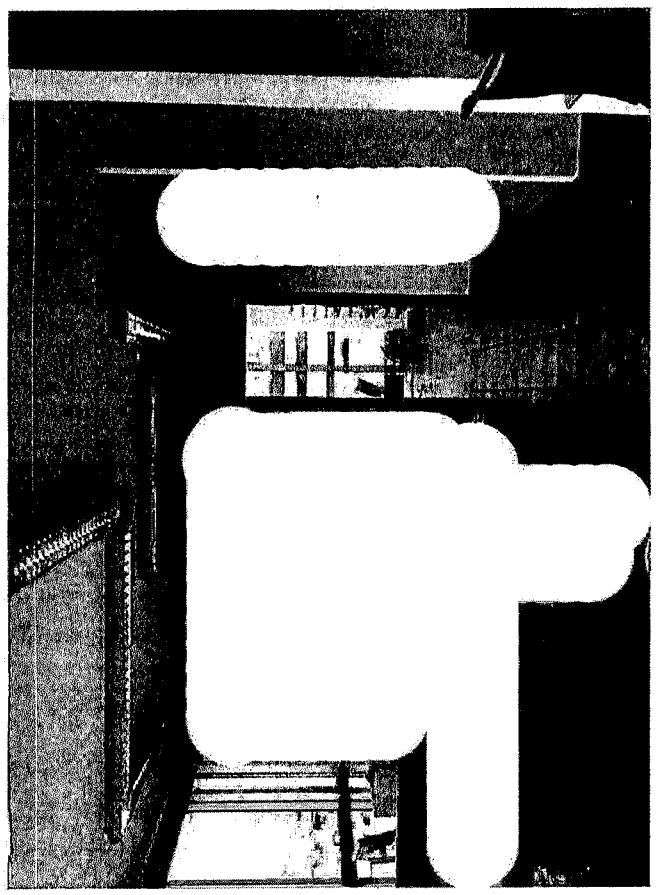


(49) id. 48, particc. soffitto a cassone

"LOTTO sub 18" - U.I. Sub. 40 + BOX Sub. 63

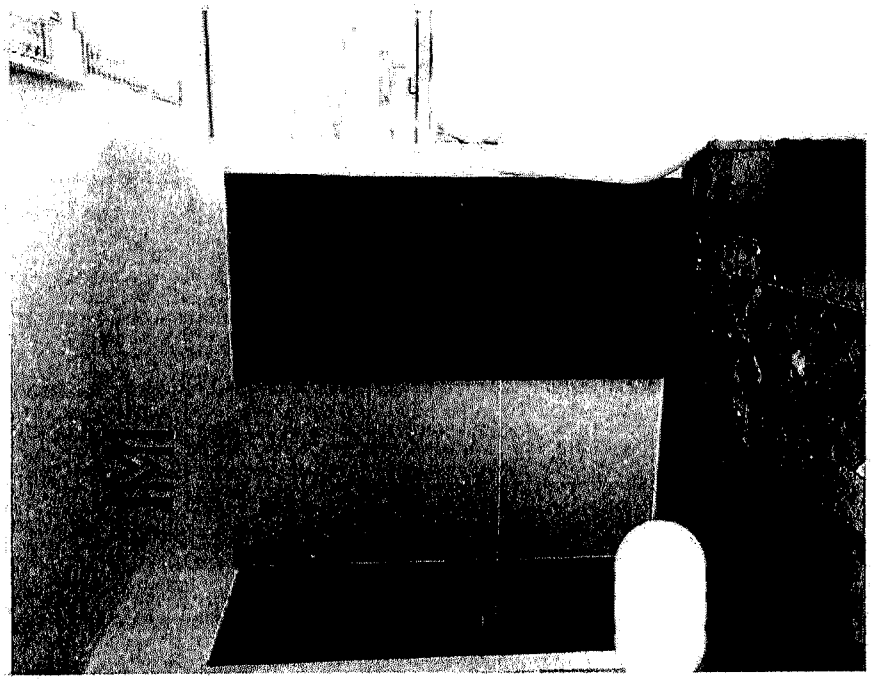


51 fonoassorbente salone



52

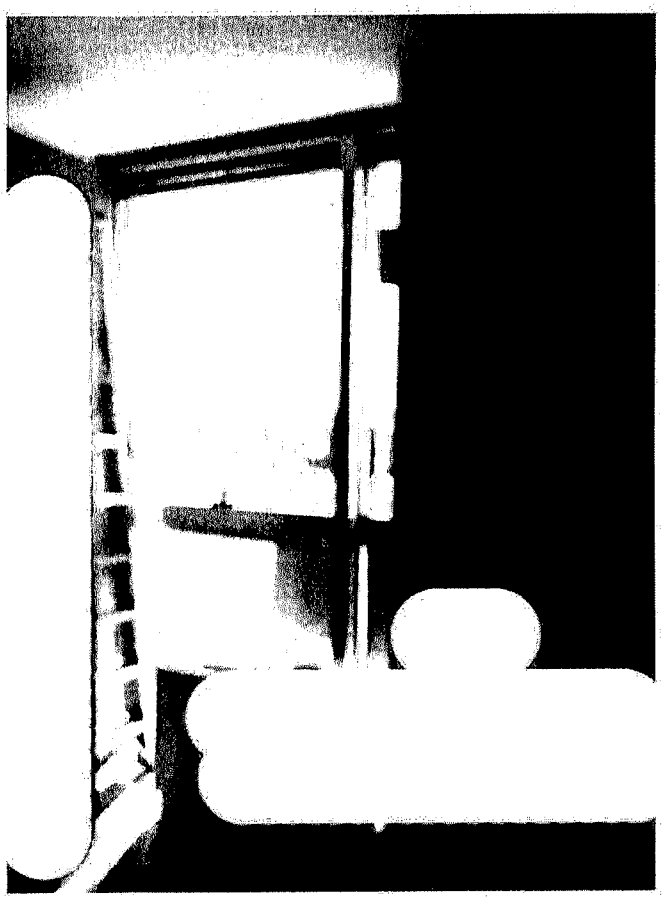
id. 51



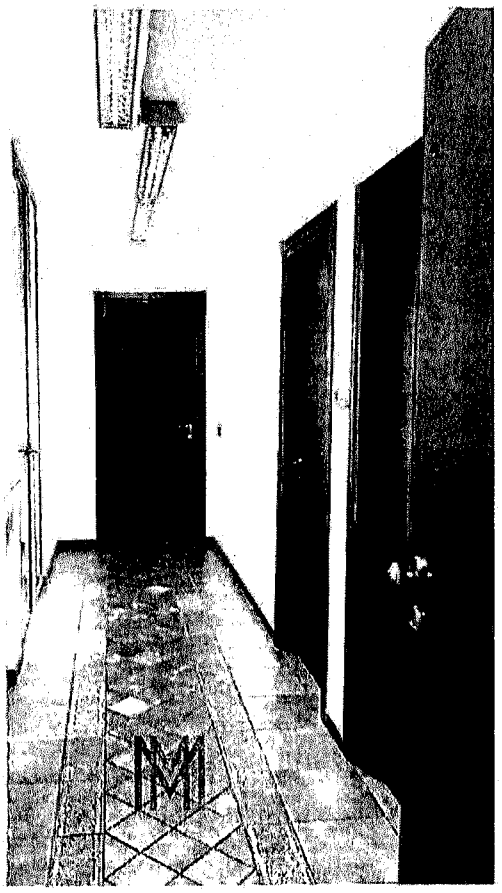
50 ingr. ufficio

B/4/c

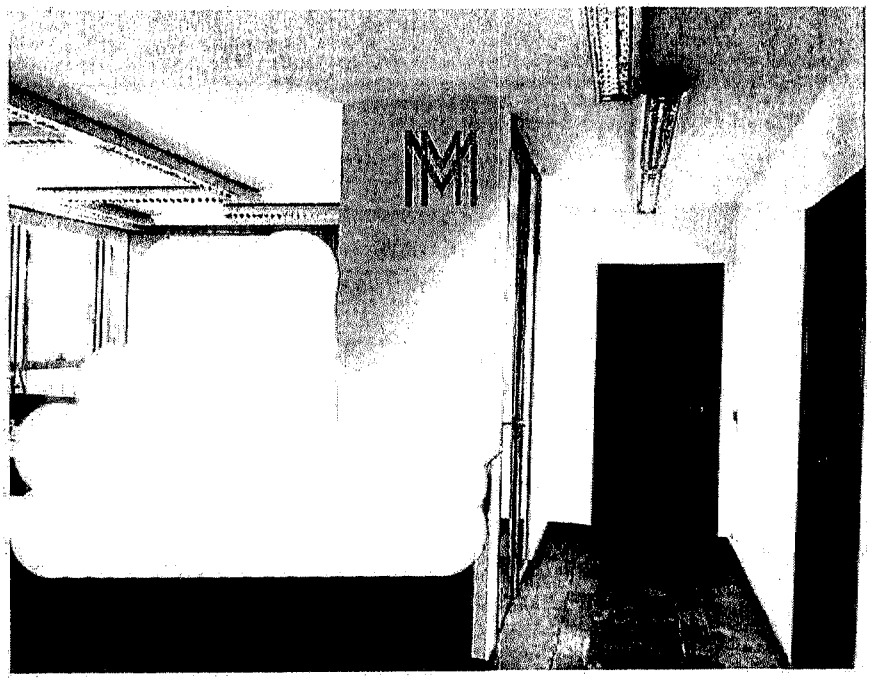
DOC. 4/c



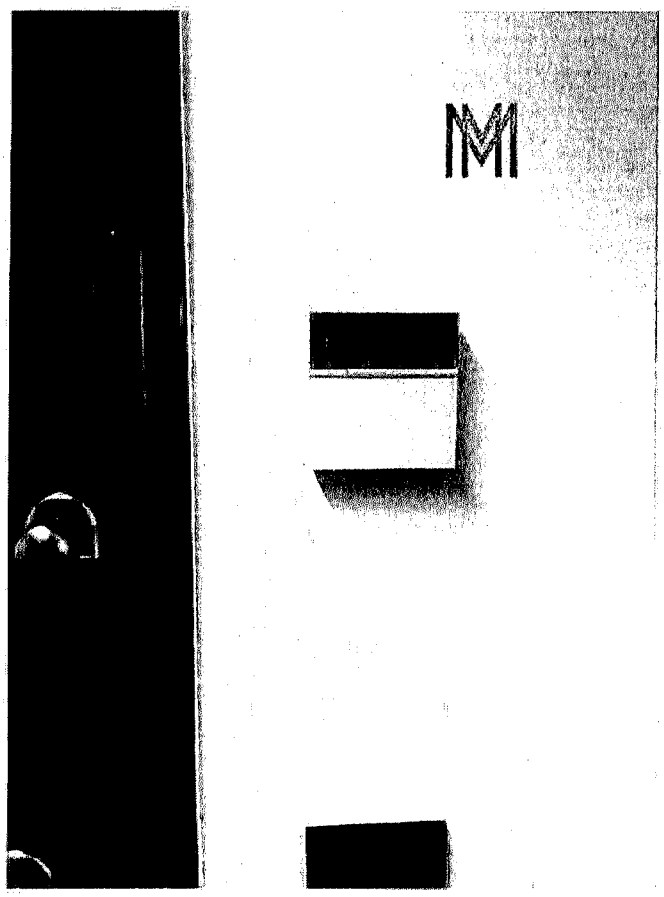
(53) 1° uff.



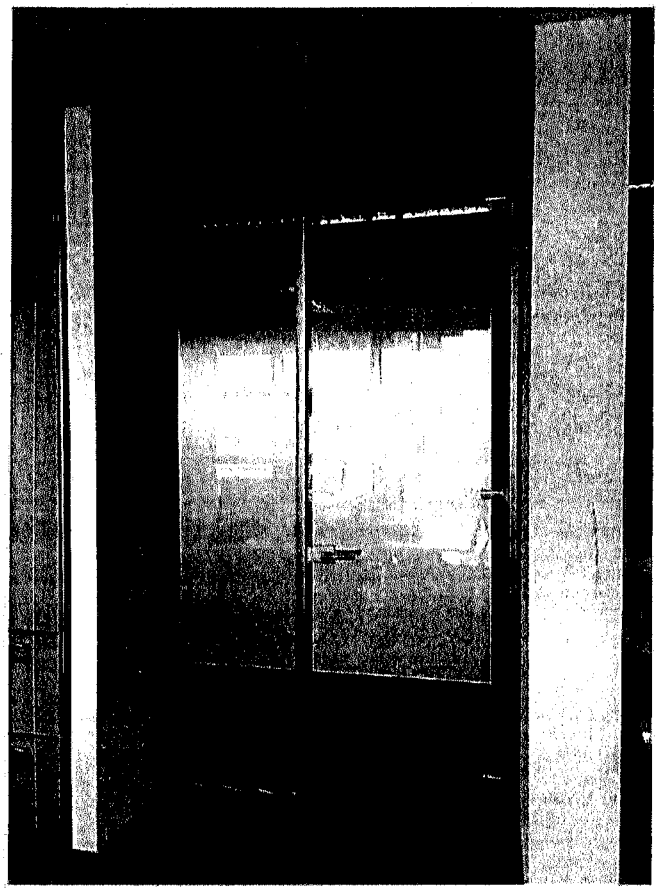
(54) corridoio



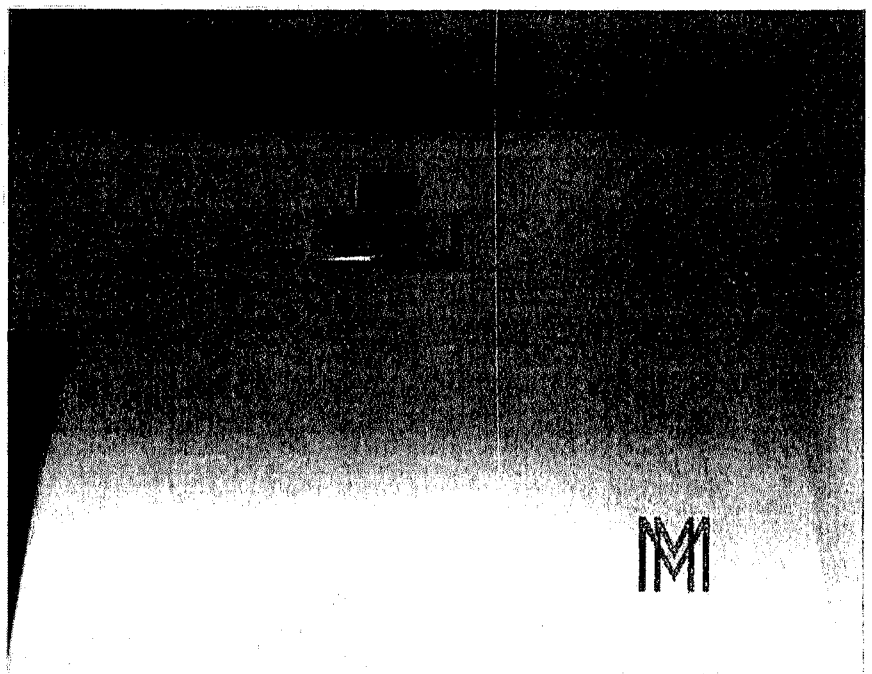
(55) id. 51 e corridoio



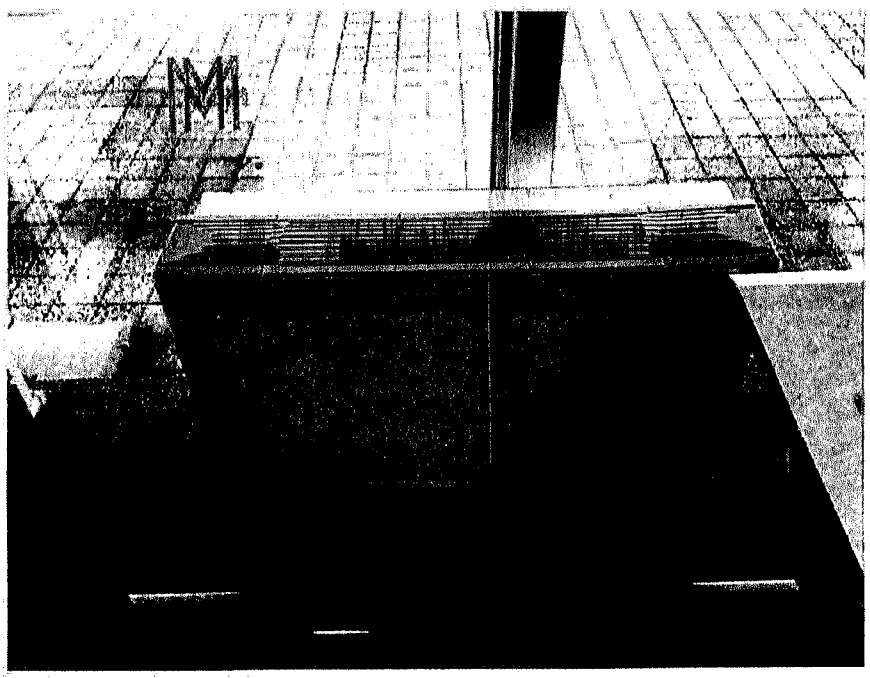
(56) porta ingresso blindo e inf. allarme



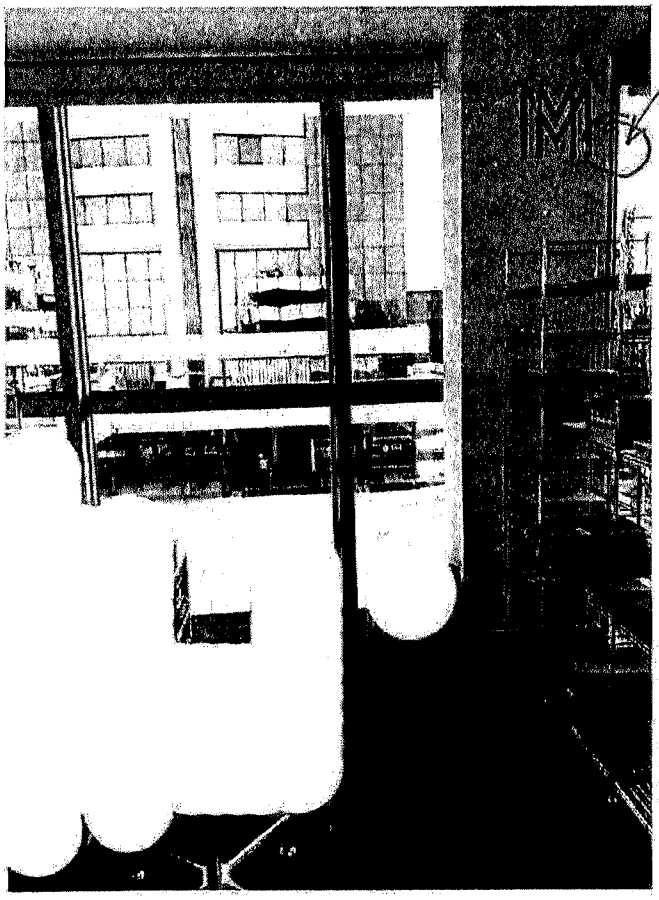
(57) porta salone/corridoio



(58) volumetrico inf. allarme



59



60 facete vetrata Nord

facete vetrata tra i 2 uffici Nord



61 id 60, angolata N/E

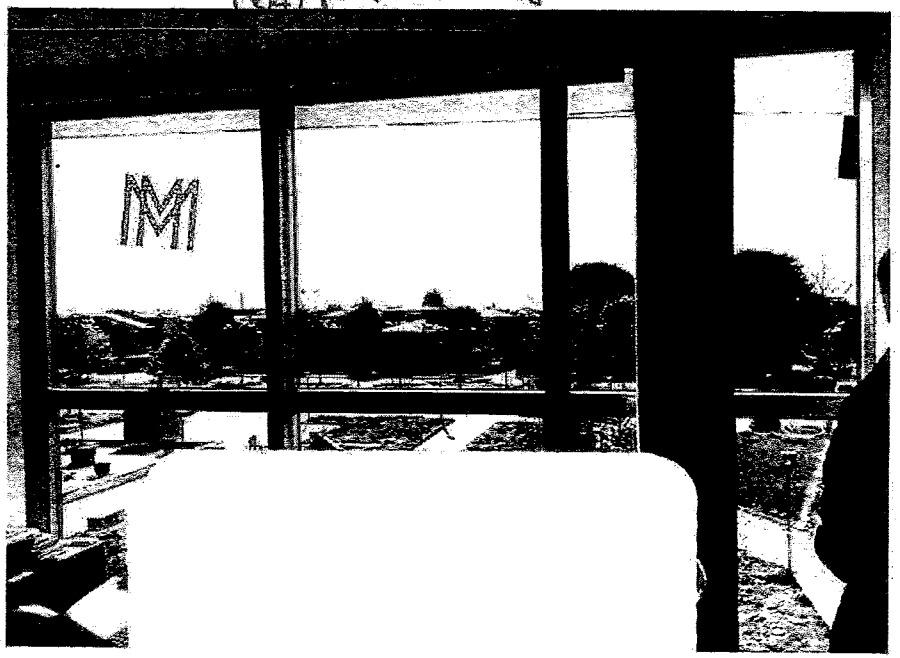


62 forete vetrata Nord, in lato Est

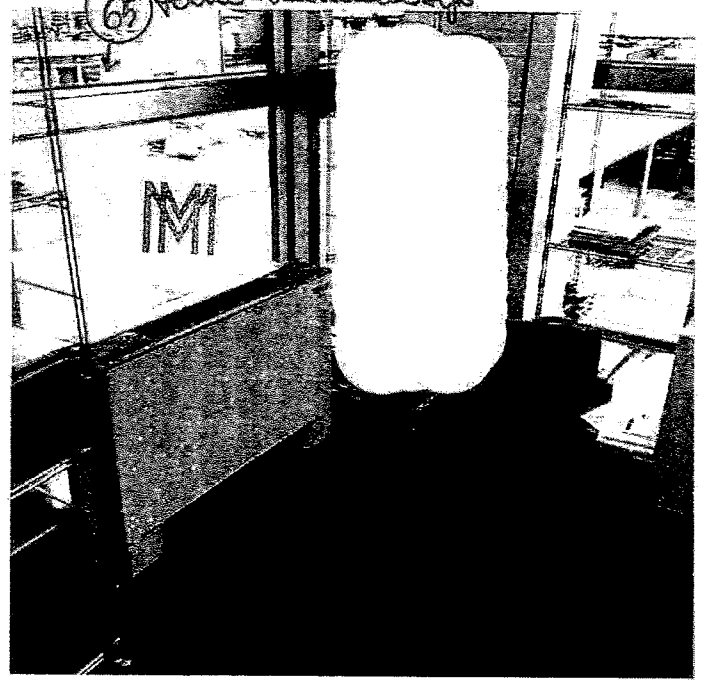


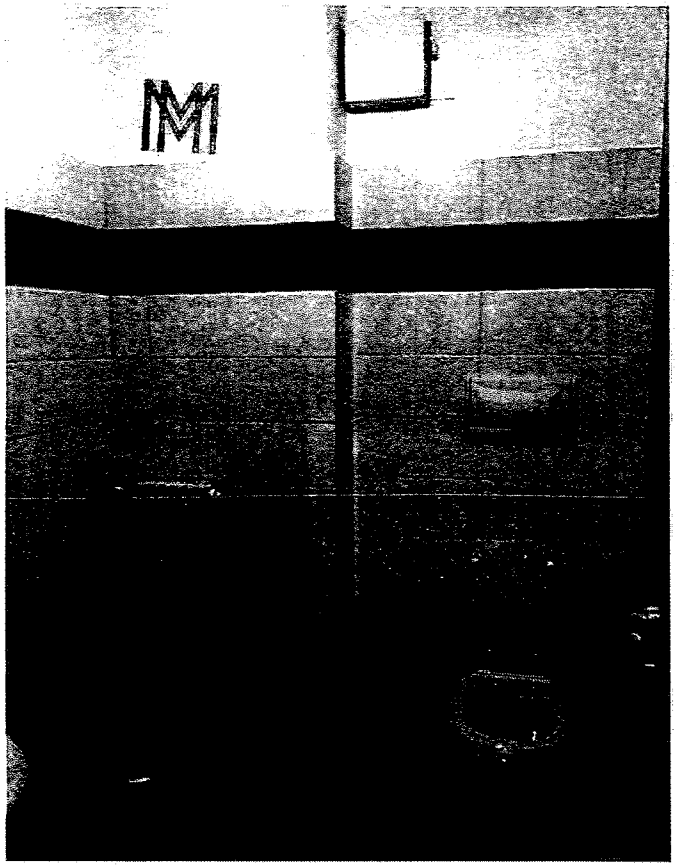
63 forete vetrata Est

64 forete vetrata tipo

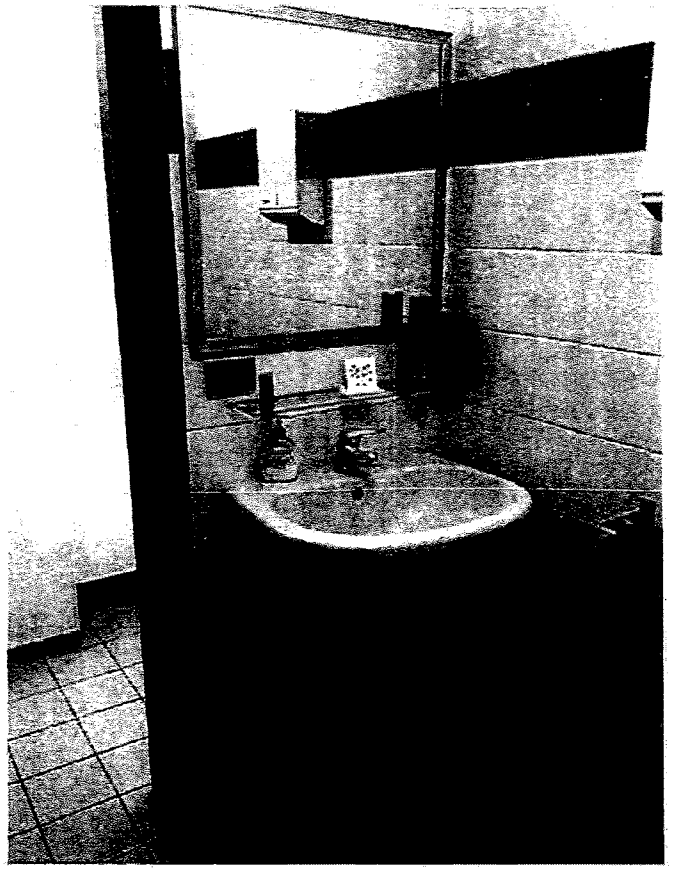


65 terno-ventilatore tipo

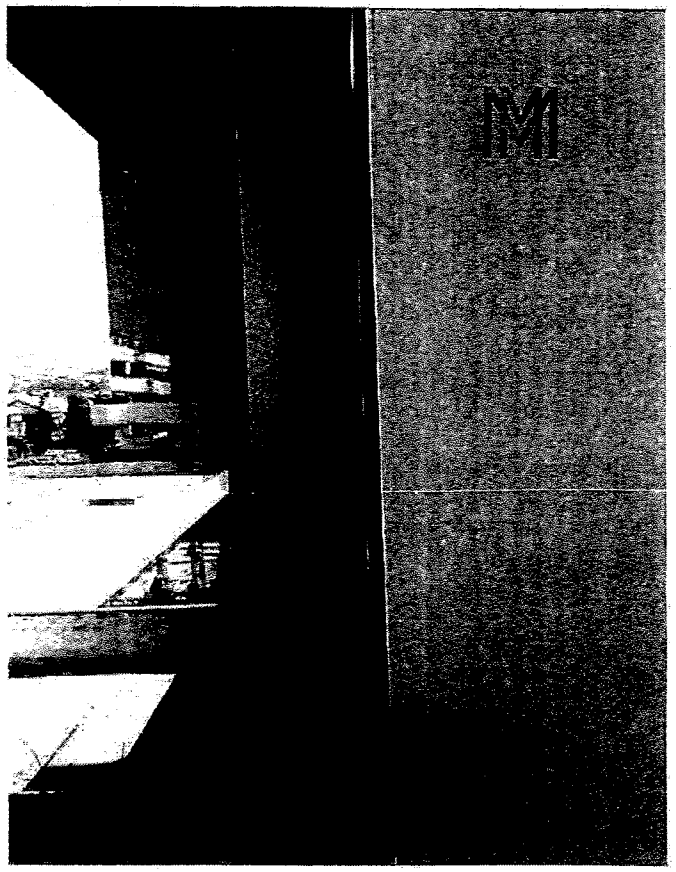




(66) Serv. ig.



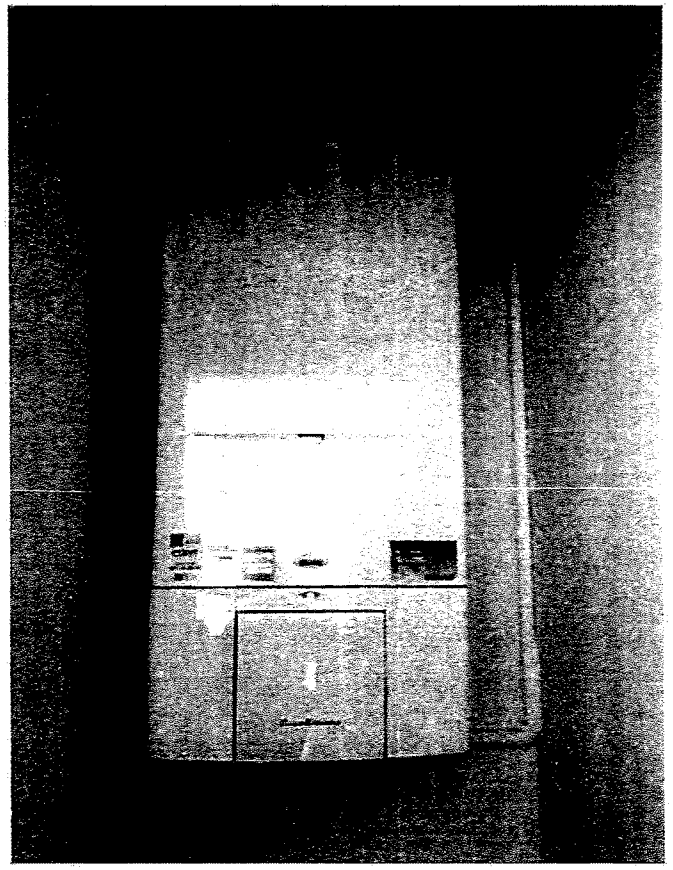
(67) id. 66, lato disinf.



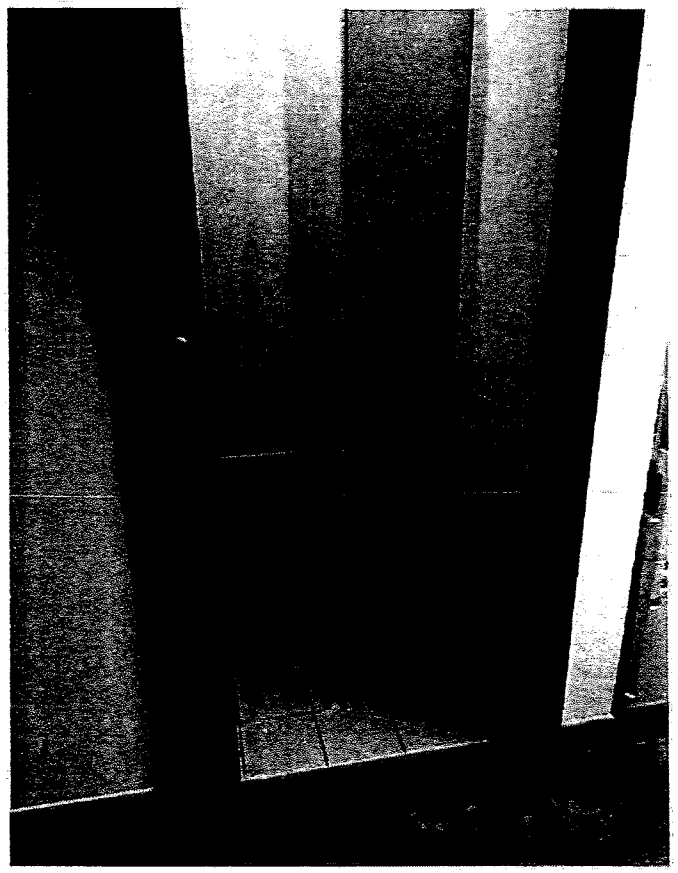
(68) partic. forete vetrata



(69) il rifost.



(70) id 69, la C.T. a gas

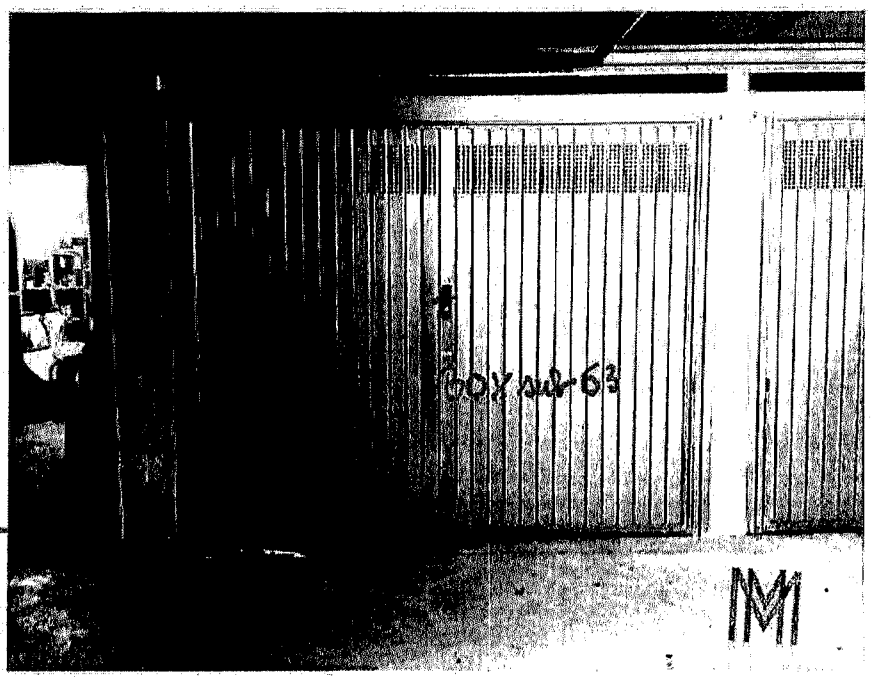


(71) fav. ingr./dis. WC

BOX sub. 63

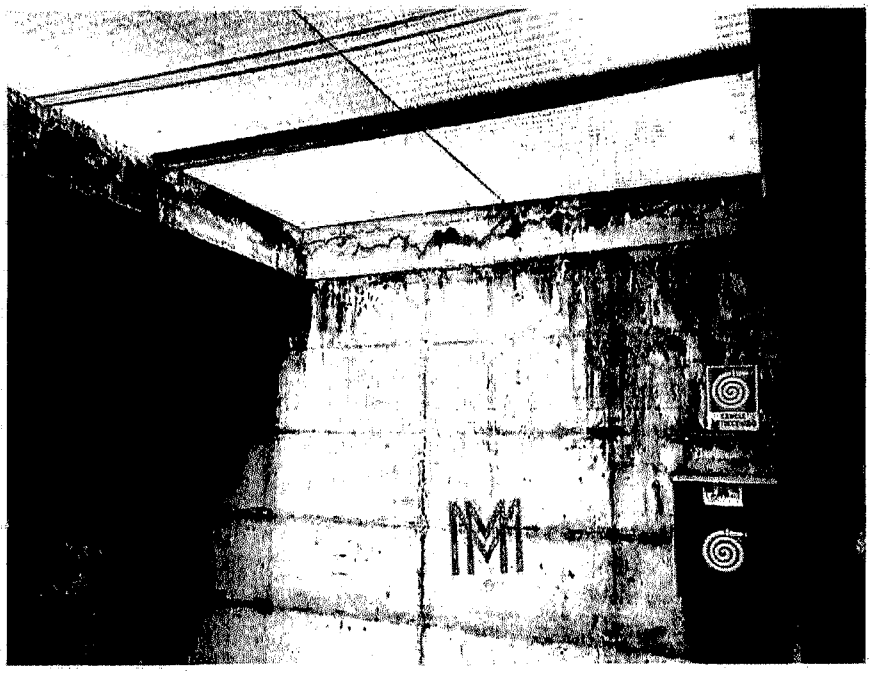
(id. box sub. 62

Box sub 62



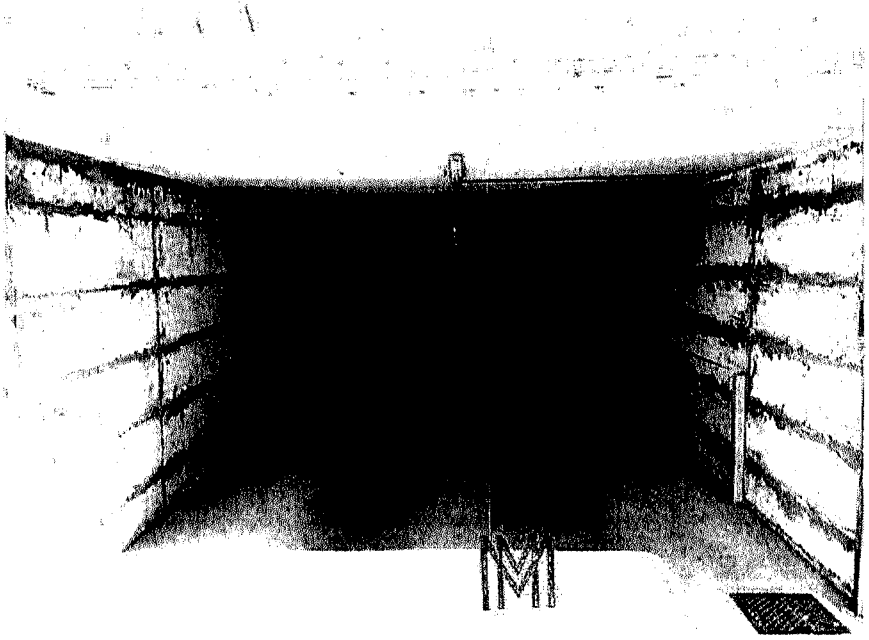
(72)

fortone tipo Casc.



(73)

grigliato areas.
corsello box



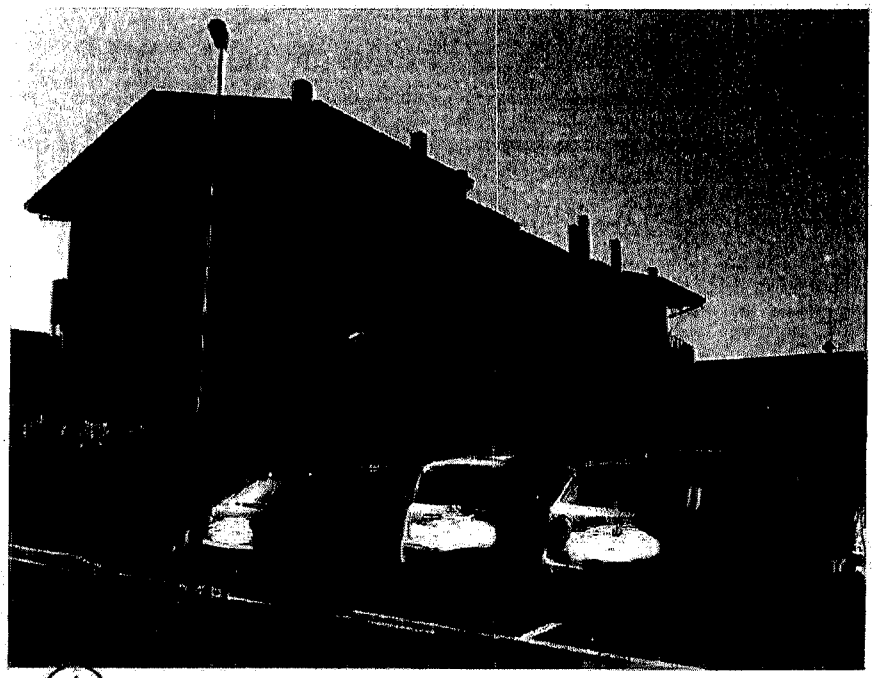
(74)

il corsello box

Sofc.
18-4-2018

INQUADRAMENTO PARTI COMUNI del COND.NIO

COM. STEZZANO - VIA MONTE GRAPPA n°107 [redacted]



(1) Angolata N/O verso v. Monte Grappa

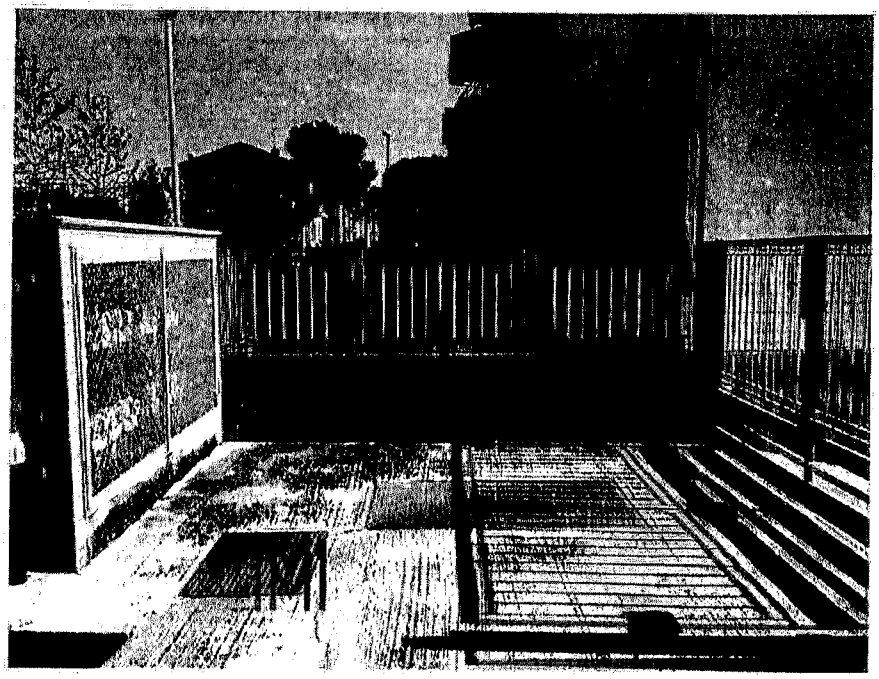


(2) Fronte Ovest con prospetto su verde pubblico al mf. 6312

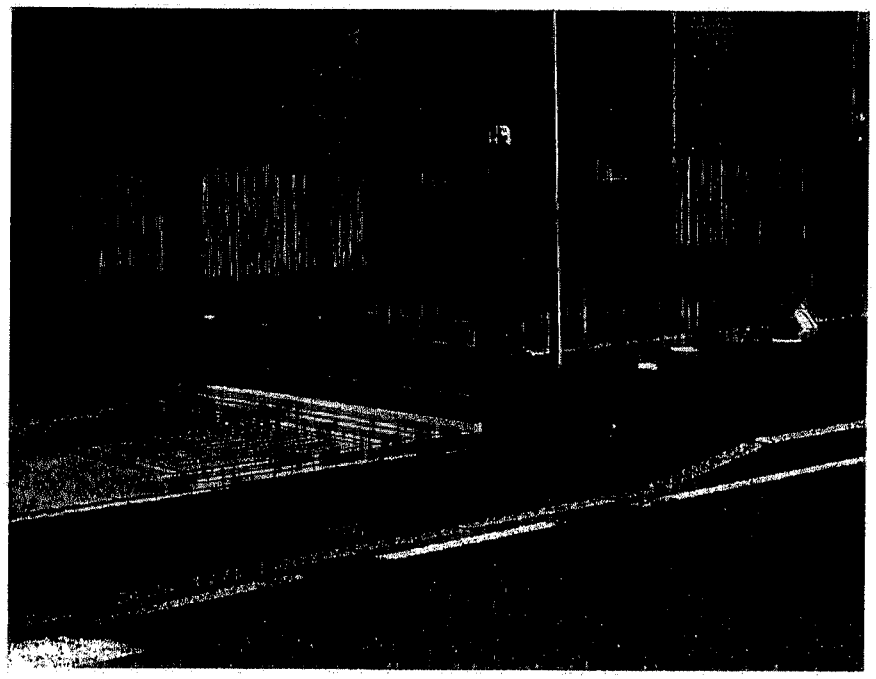


(3) prospetto Nord/Est su v. Presolana

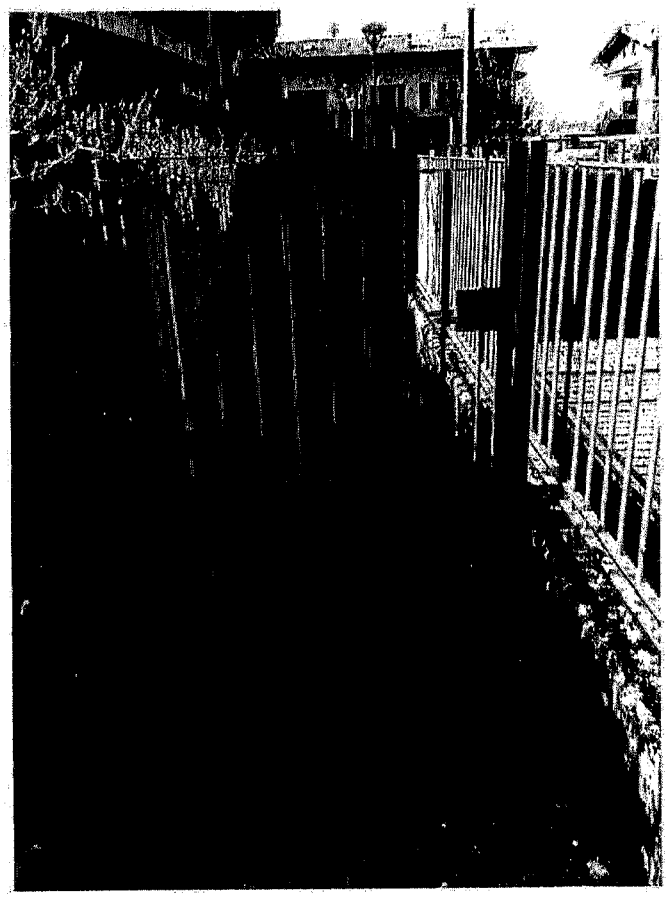
C/4/a
DOC.



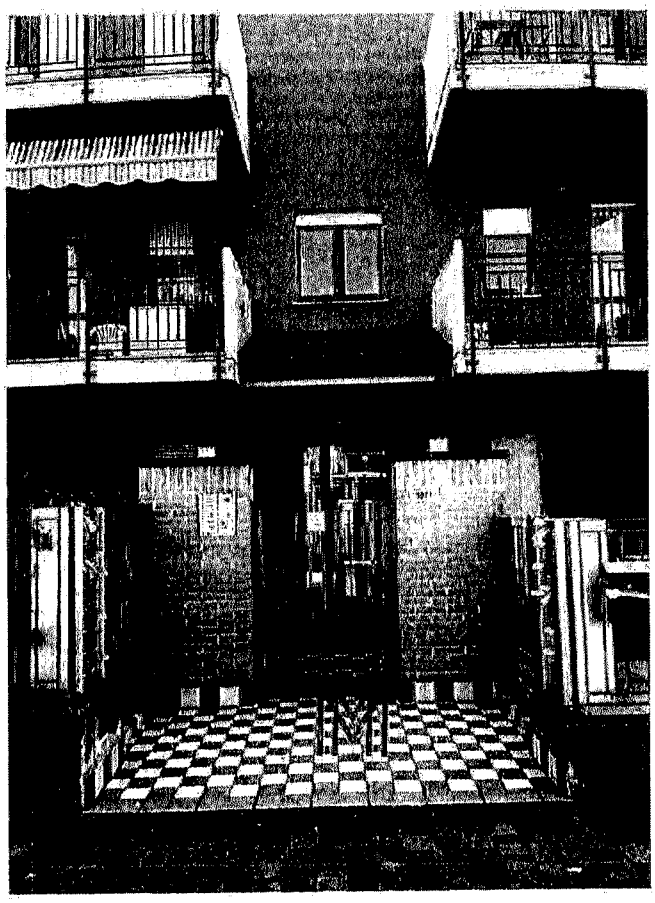
(4) accesso rampa discesa box su v. Presolana e vano misur. gas



(5) id. 3, fort. cancello motorizzato con semaforo



(6) U.S. Cox su v. Monte Graffa



(7) imp. edificio con progetto su Verde PP



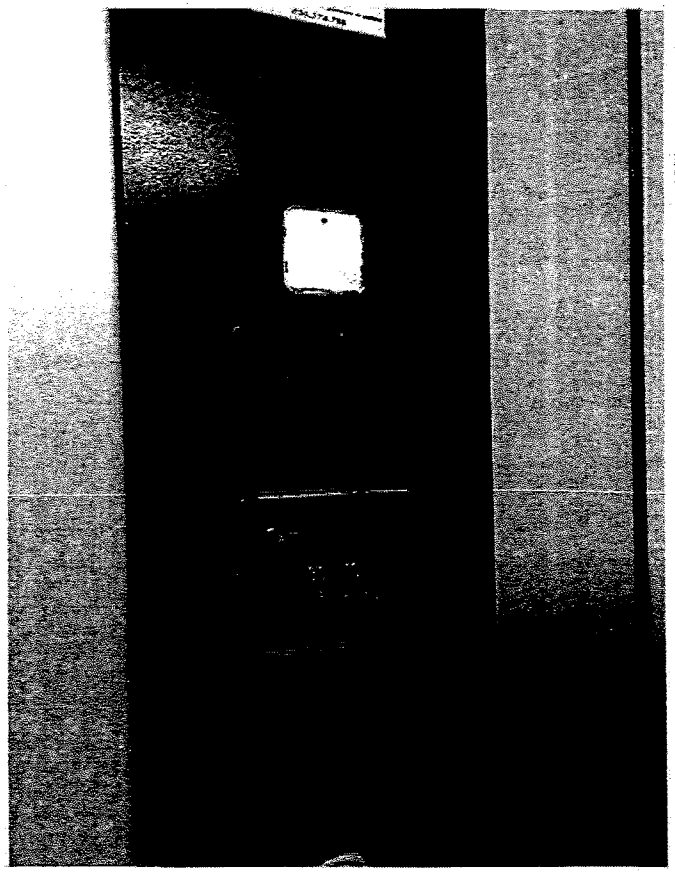
(8) ind. F, fortic. con videocitofono



(9) Veduta ingr. all'edificio



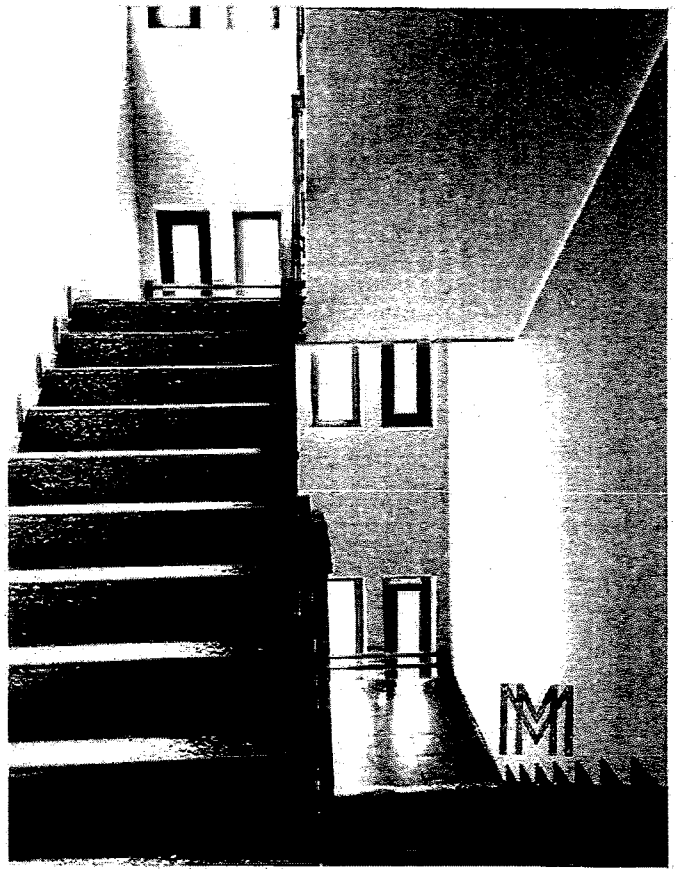
(10) atrio d'ingr. a p.t.



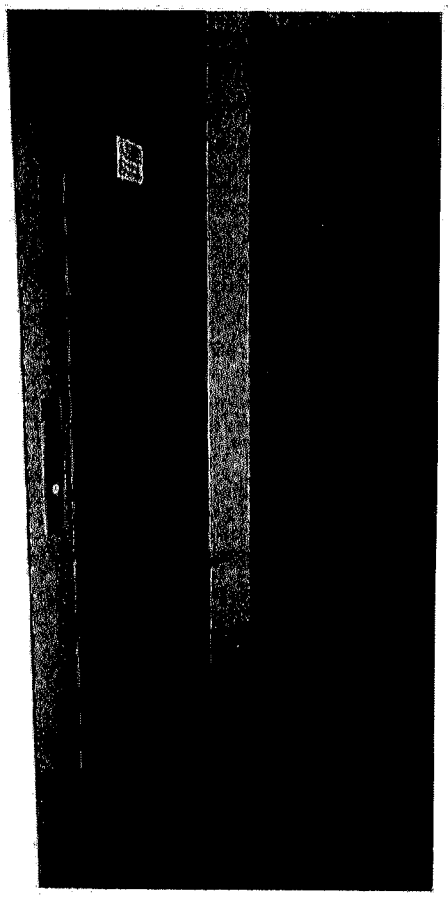
(11) dett. di fondo ascensore con fondo telescopico



(12) accesso scala al 2°p.



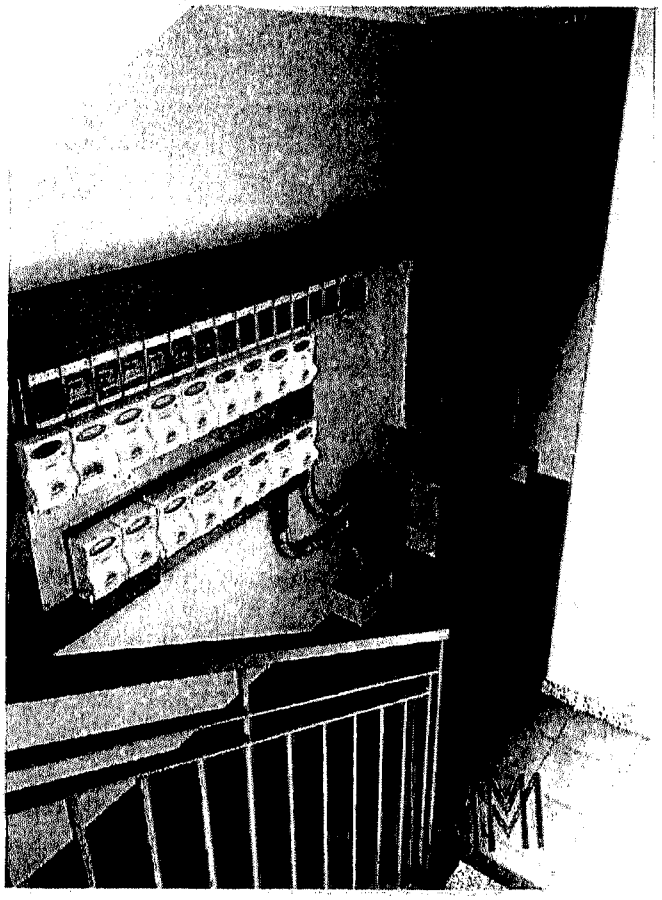
(13) rampa scala intermedia



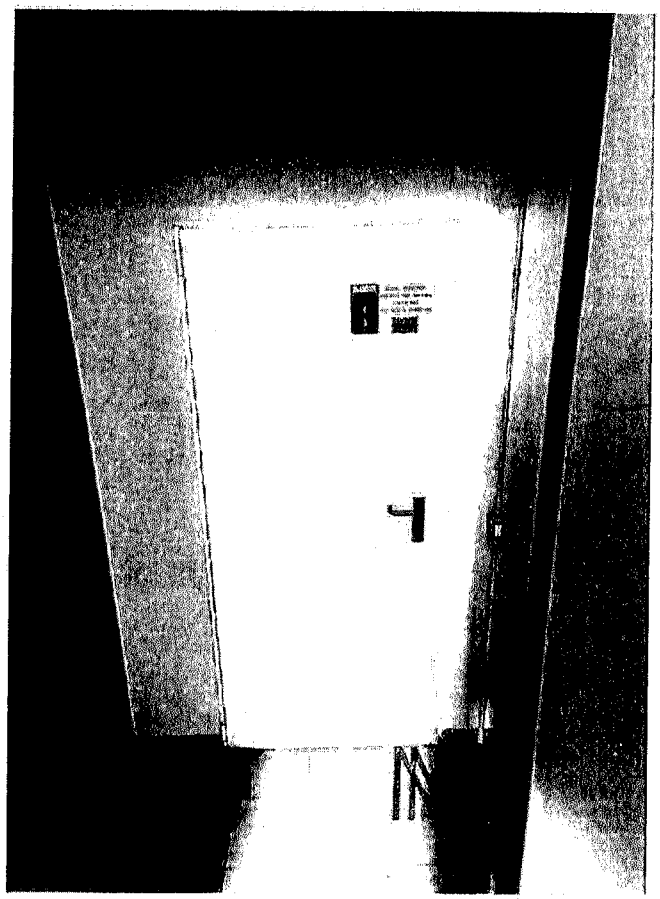
(14) ascensore al piano



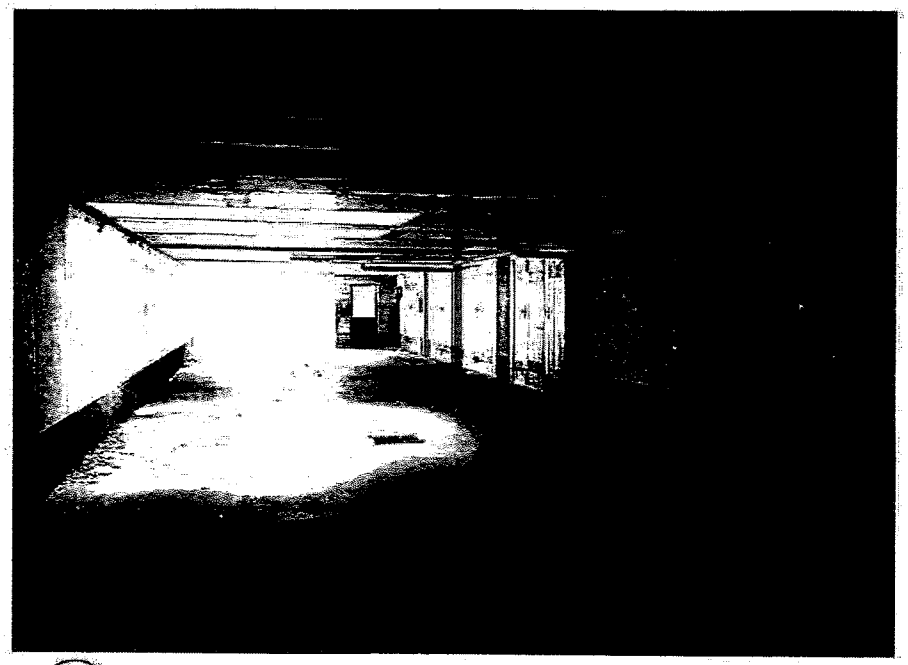
(15) disimp. al piano



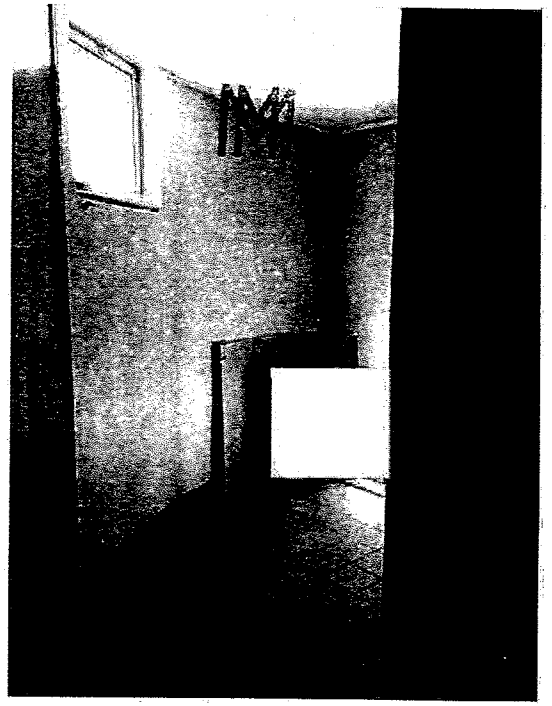
(16) dis. scala a p. inferr. e uscita Enel



(17) fuori motori ascensore



18



20

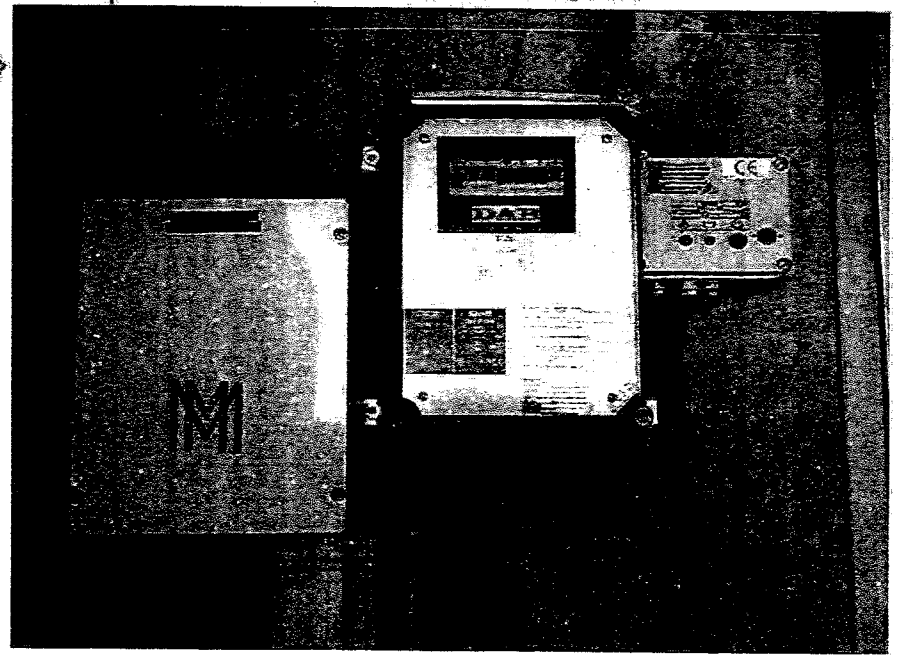
vano al sub 1
per uso deposito attr.
pulizie

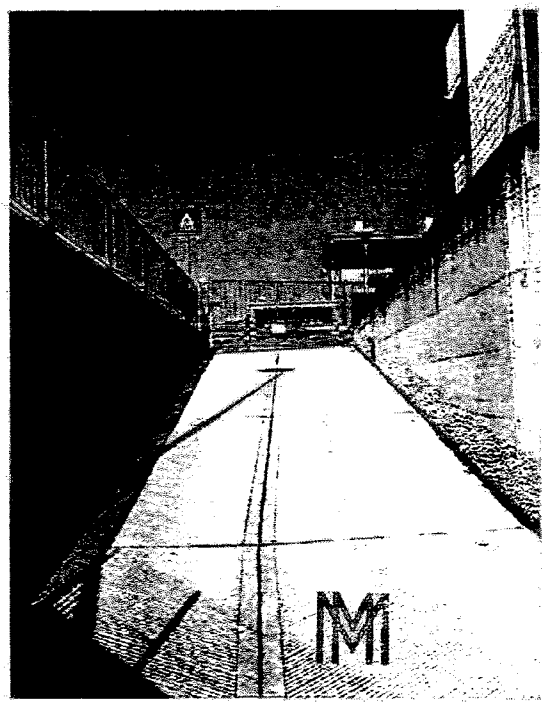


21

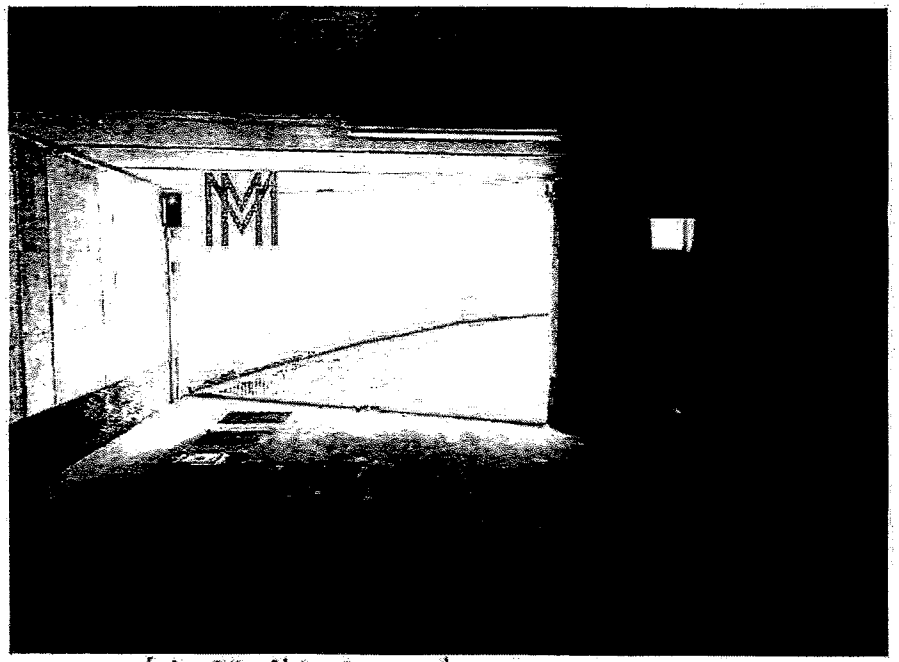
id. 20, fortic.

22 protezioni elett. motoriss. cancello





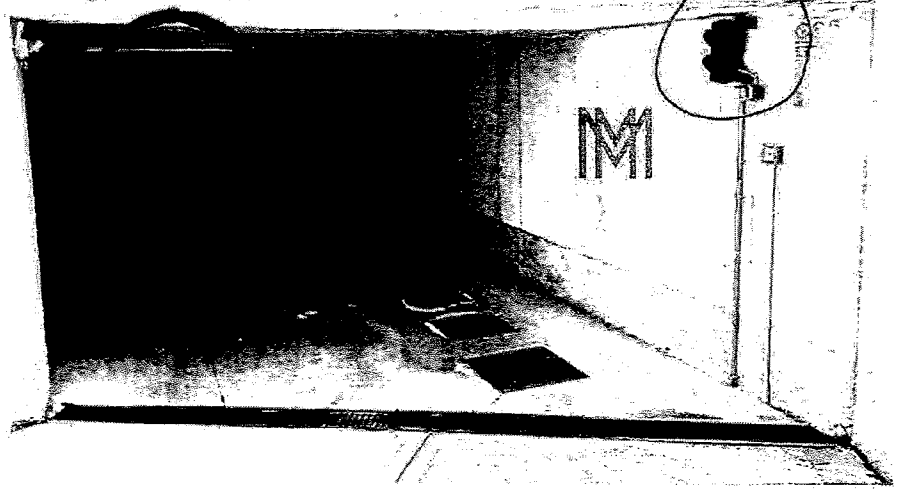
(23) rampa risalita su v. Presolana



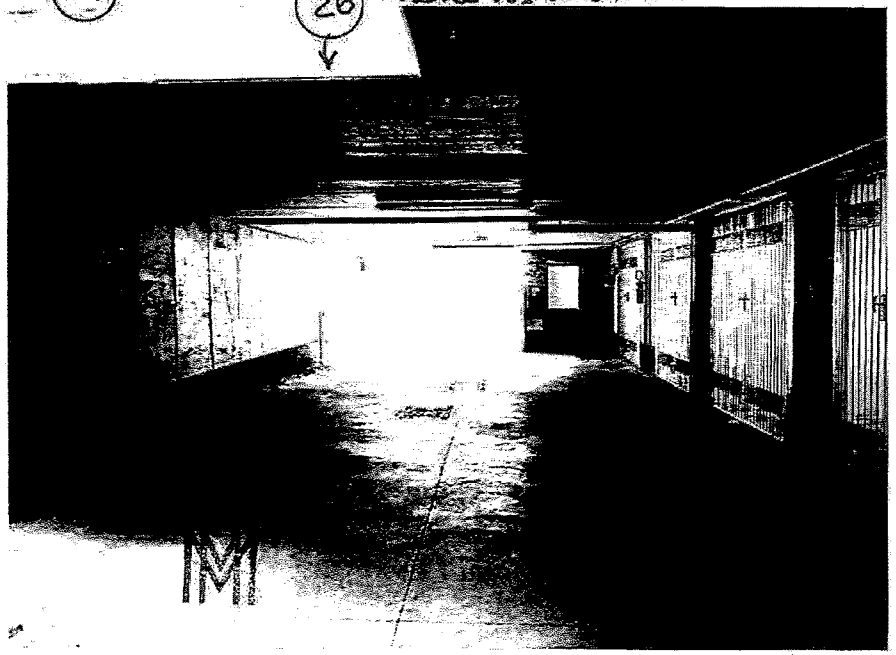
(24) id. 23, l'inizio rampa

(25) id. 24, frontic.; sul fondo il box sub. 32

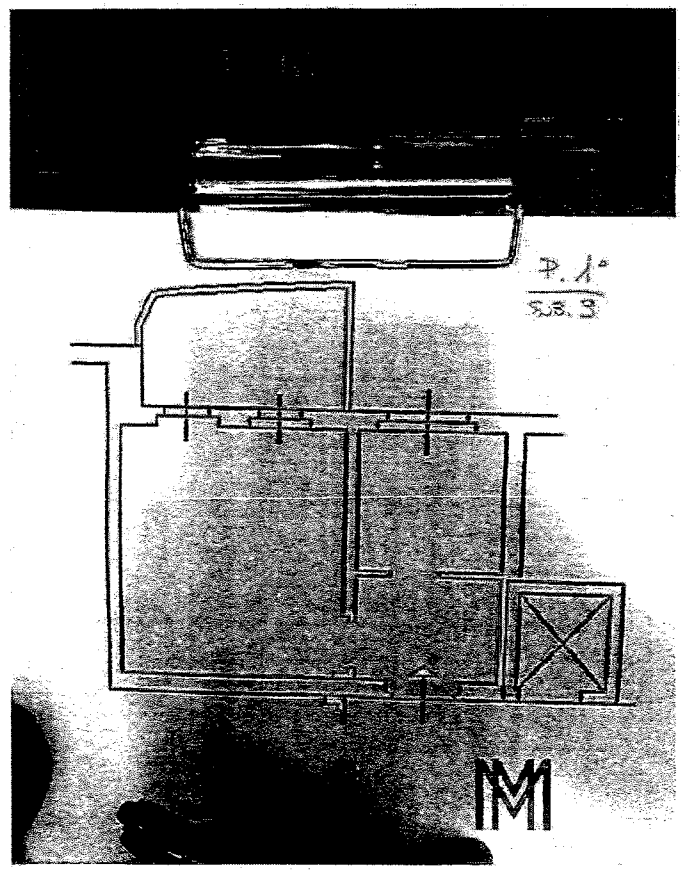
Semaforo



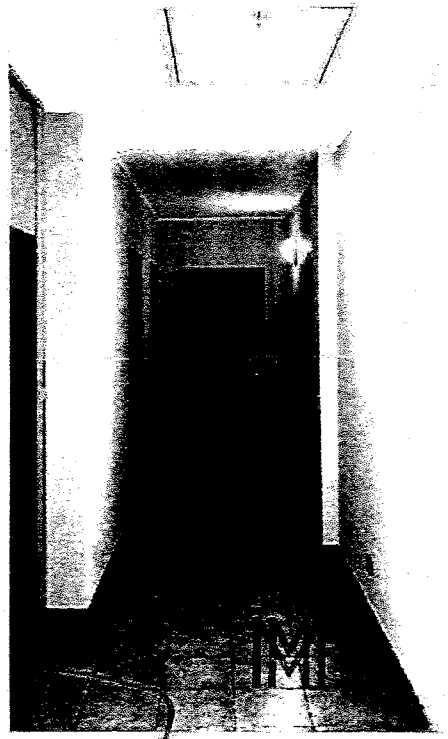
(26) cavallo box in lato Sud



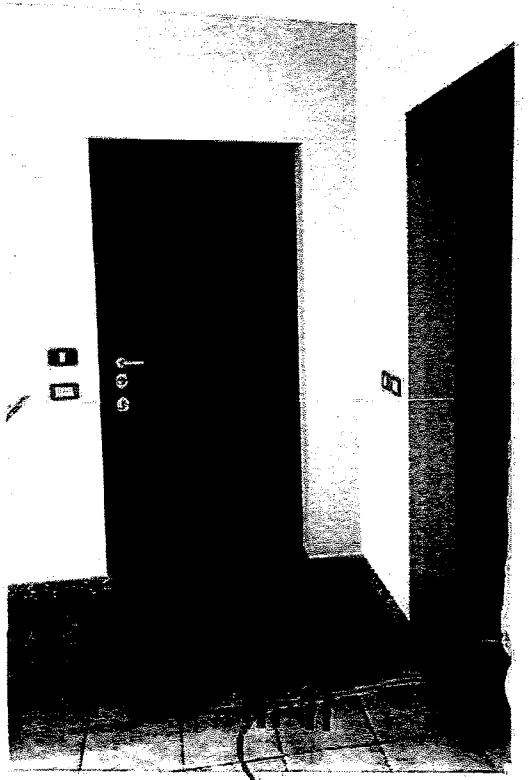
COM. STEZZANO - V. MONTE GRAPPA
"LOTTO n° 19" - U.I. sub. 9, 1° p.



(27) planim. U.I. sub. 9

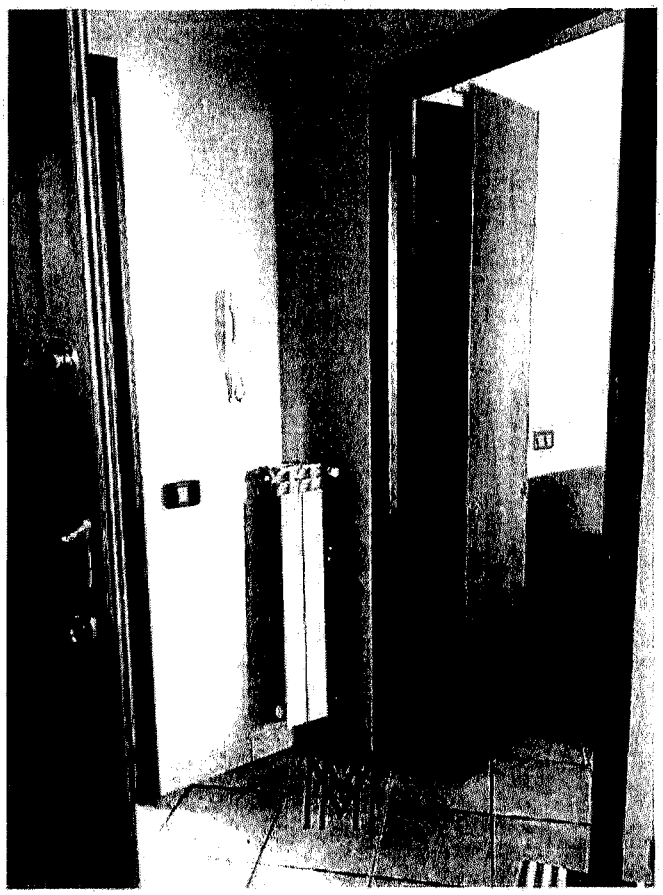


(28) disinf. al 1° p.

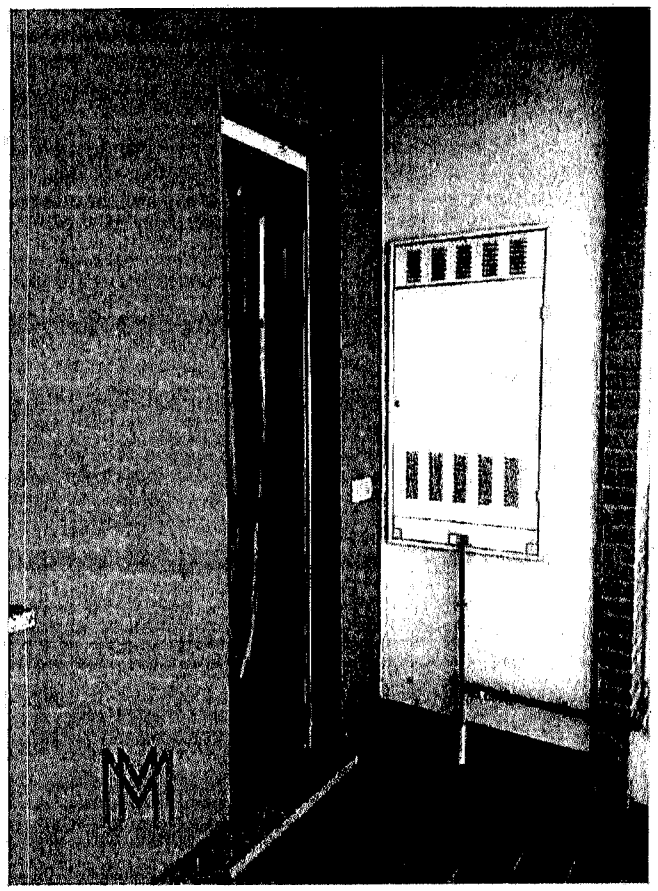


(29) disinf./ingr. abitaz.

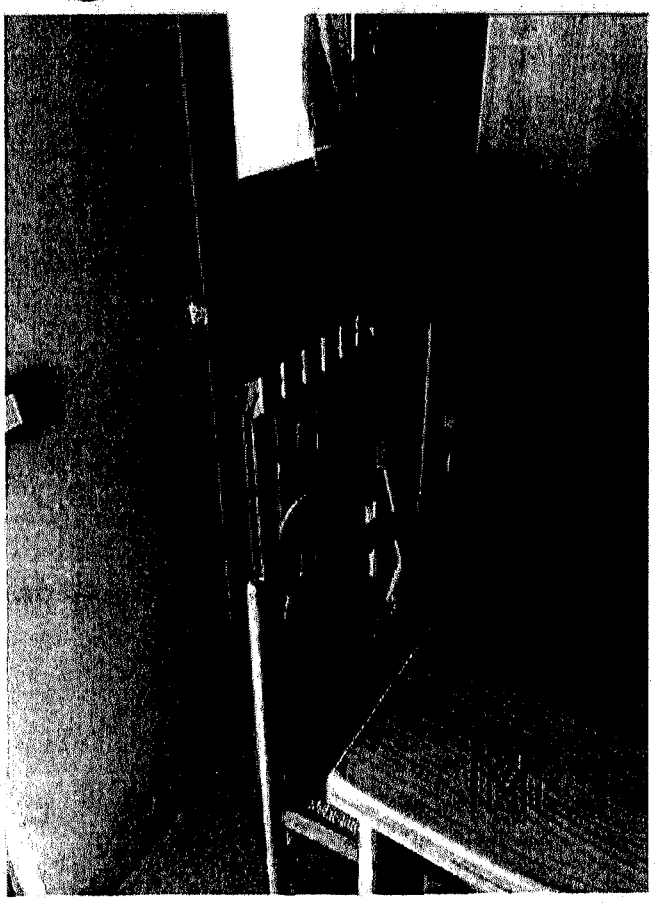
C/4/b
DOC.



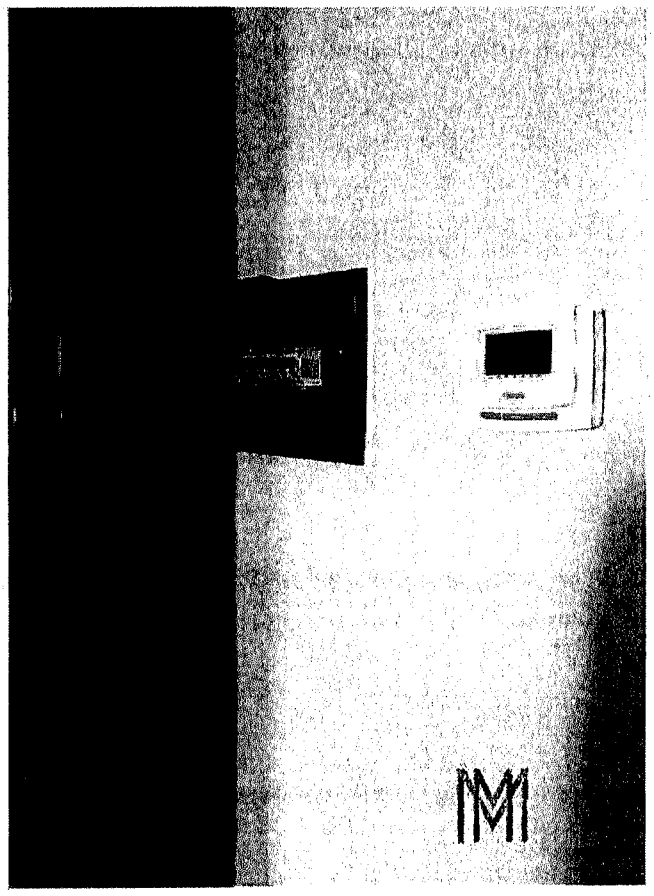
(30) ingr./sogg.-camera e fortoncino blindo



(31) la C.T. a gas su balcone



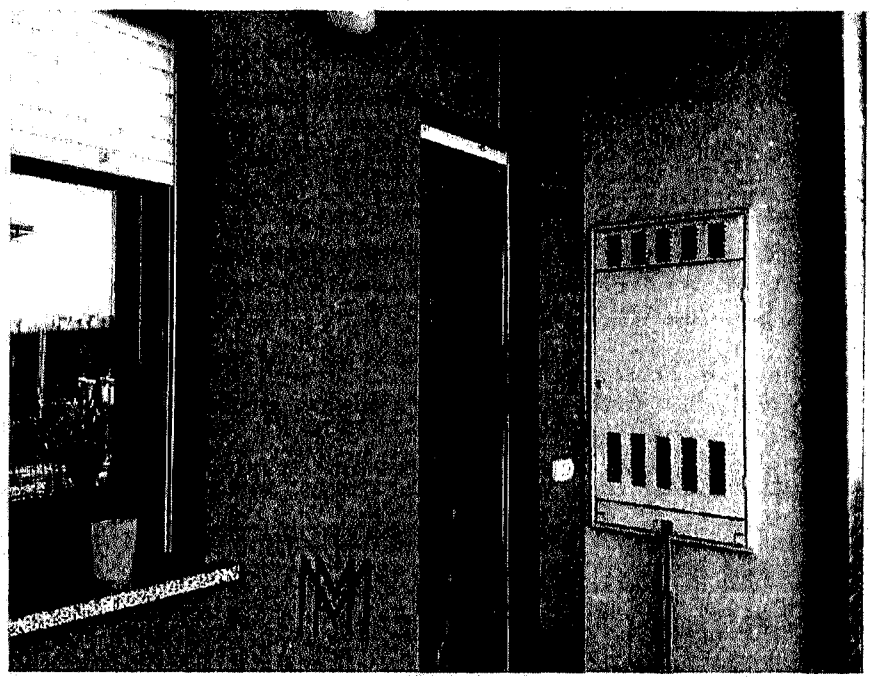
(32) calorifero tipo



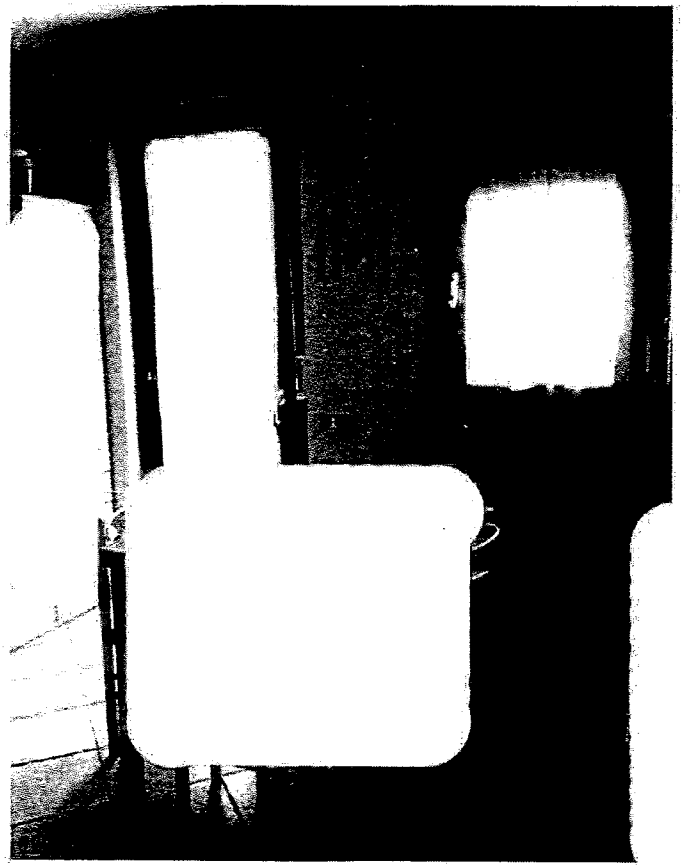
(33) quadretto elett. e termostato



(34) Balcone con parapetto Ovest su Verde PP.



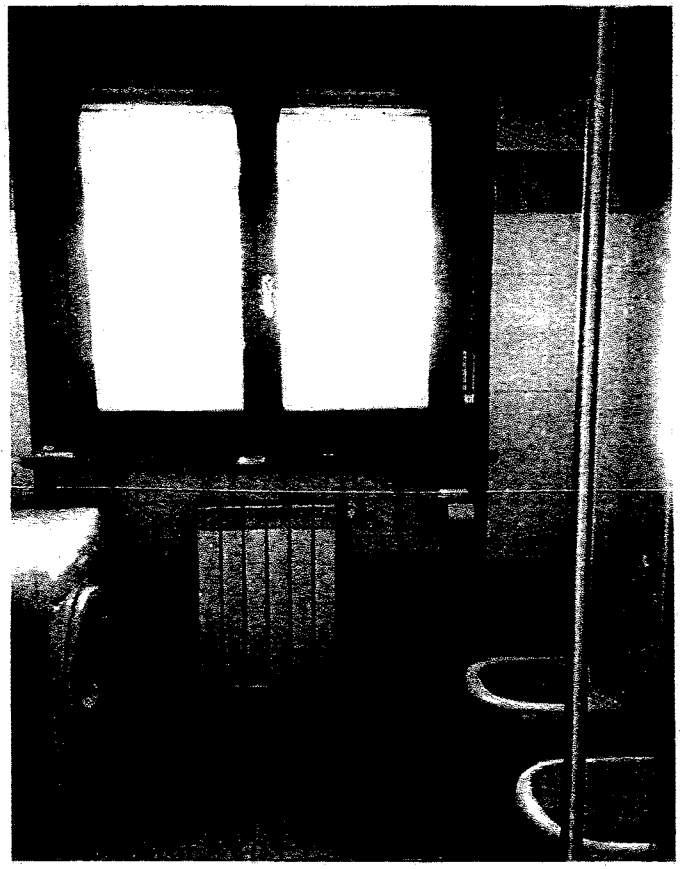
(35) id. 34, in lato opposto con aperture del Soggiorno.



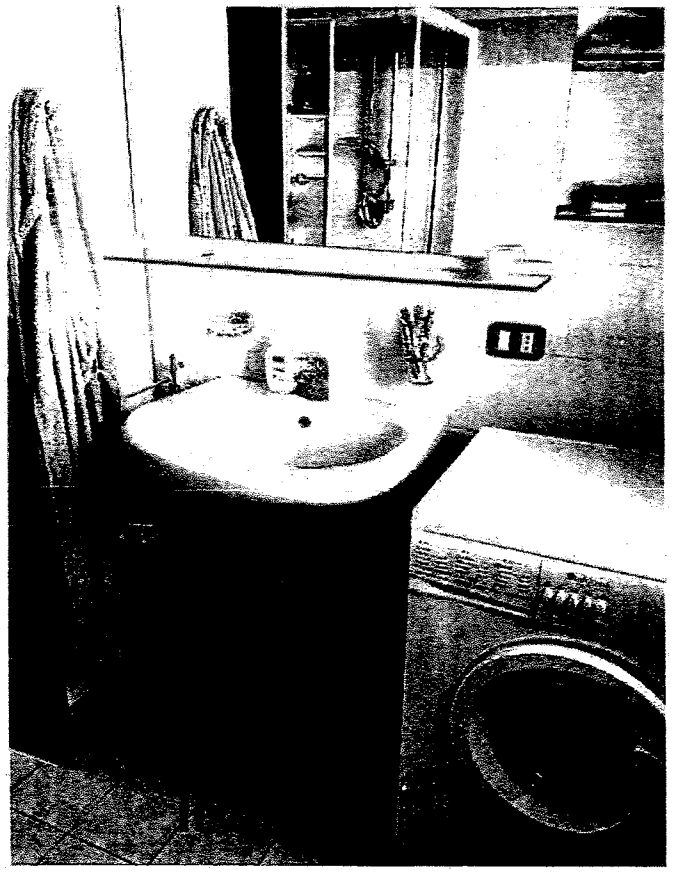
(36) le aperture verso il balcone



(37) dett. infissi e soglia



(38) il bagno



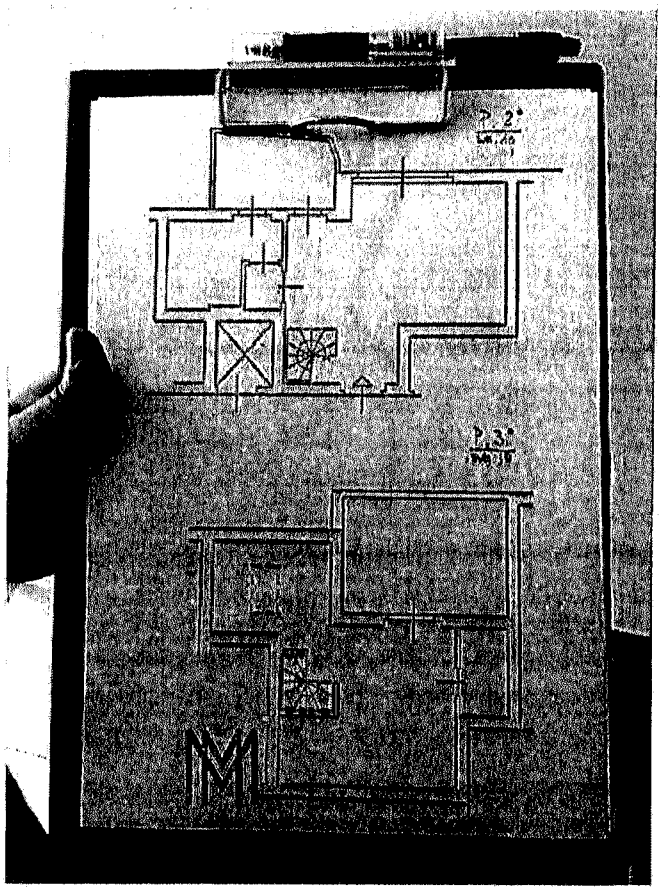
(39) id 38



(40) id. 38, la doccia con cabina

COM. STEZZANO - V. MONTE GRAPPA

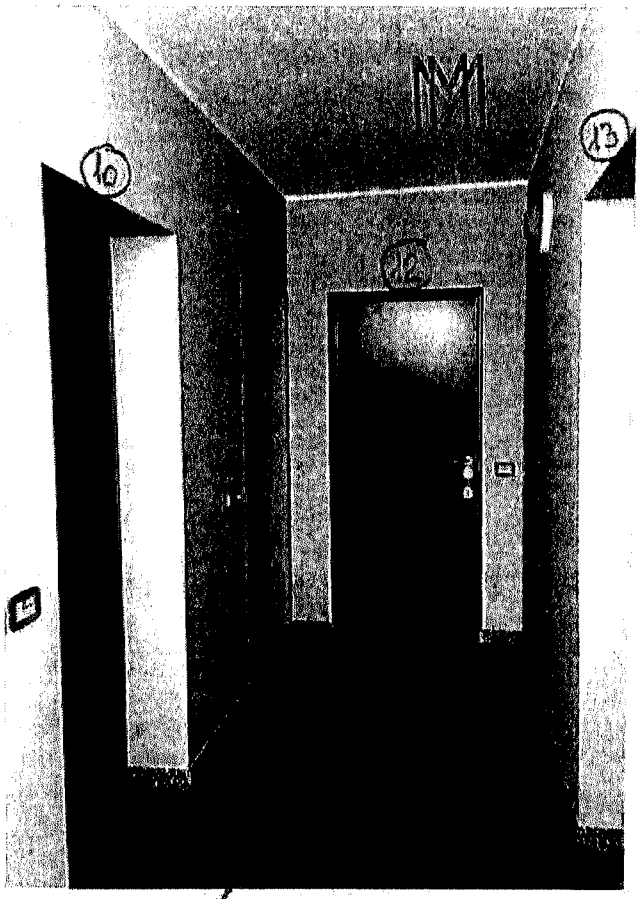
"LOTTO n° 20" - U.I sub. 10 + box sub. 32



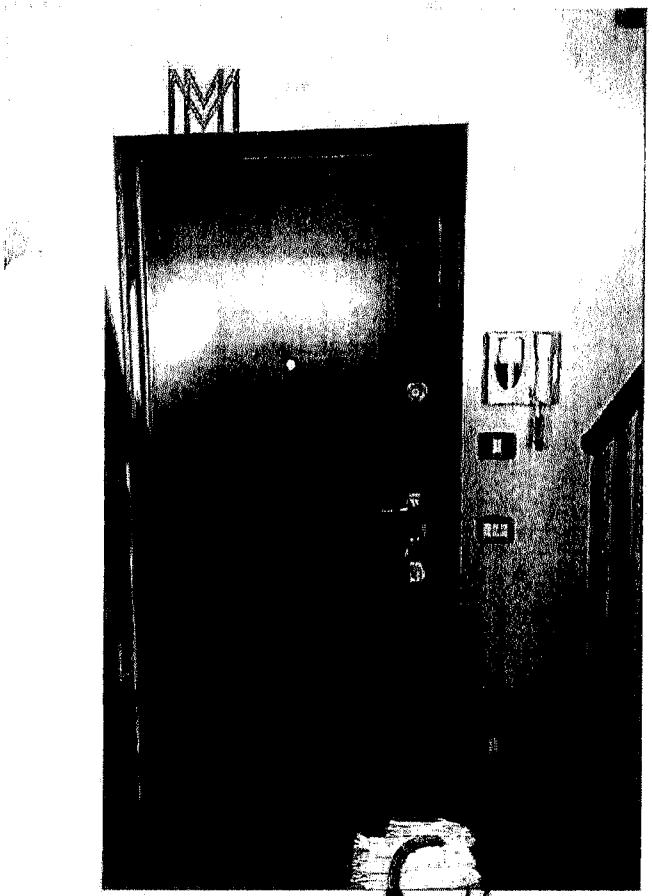
(41) Planim. U.I. sub. 10



(42) Fronte Ovest sul verde PP

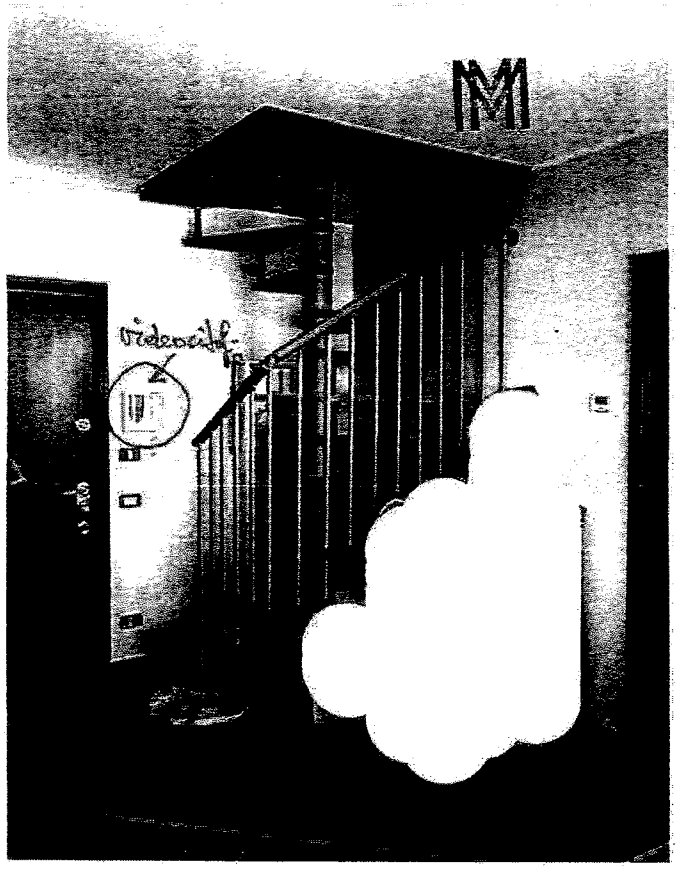


(43) Impr. ubic. al 2° p.

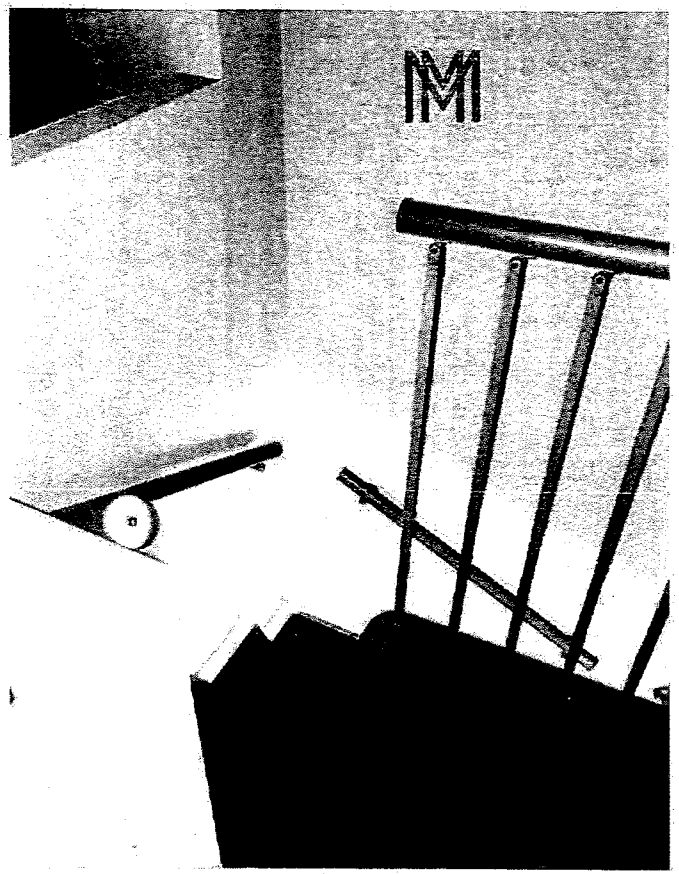


(44) Lato interno del portoncino blindo

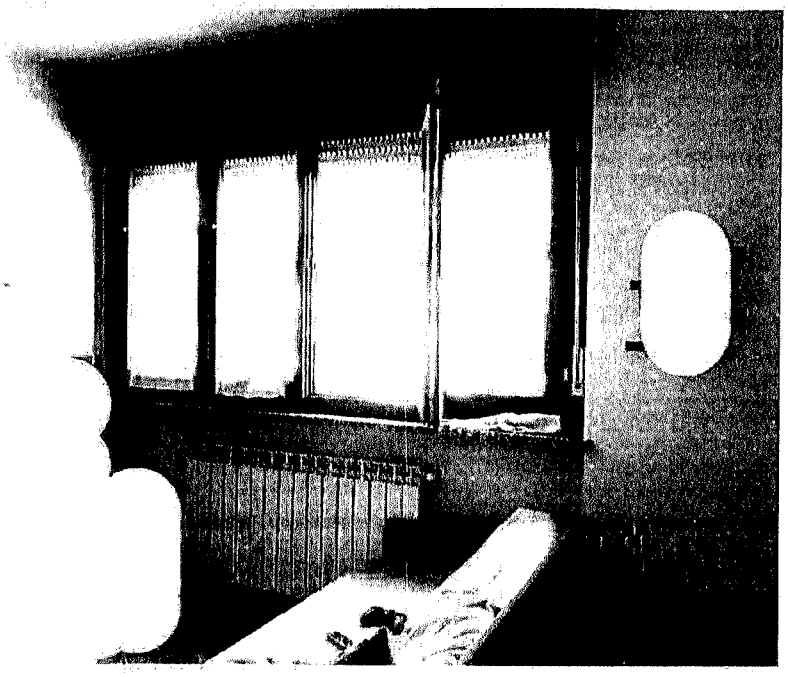
DOC. 4/c



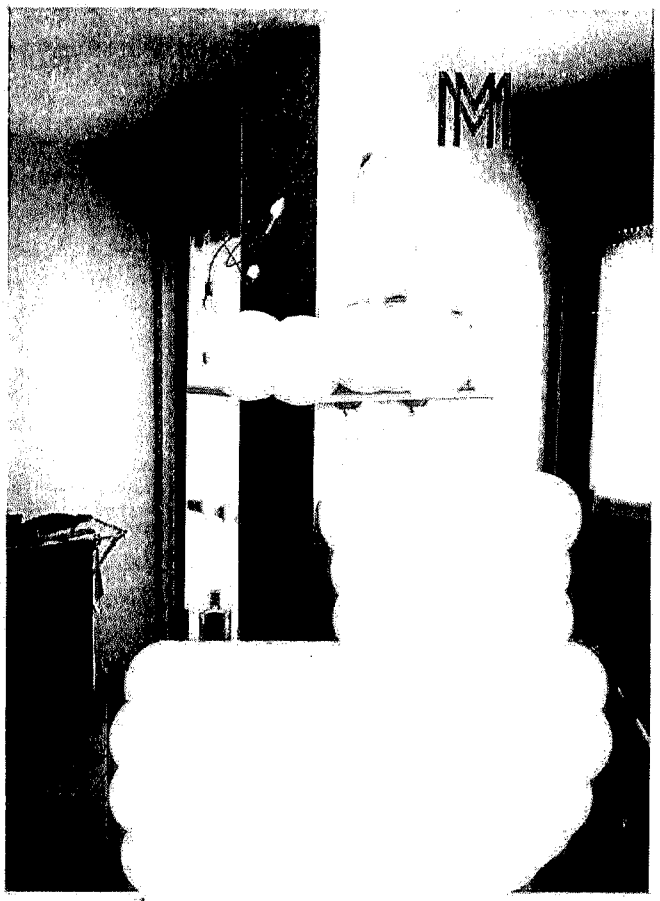
(45) scala di risalita al 3°p.



(46) id. 45, corrimano al 3°p.



(47) Veduta del soggiorno



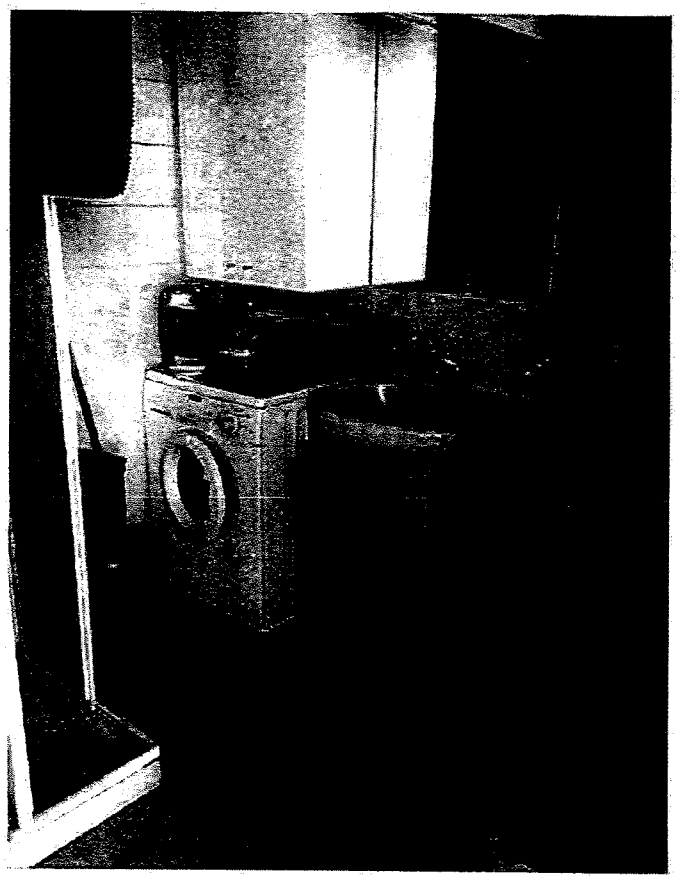
(48) id., angolata S/O



(49) id 48, porta di accesso terrazzo al 2° p.

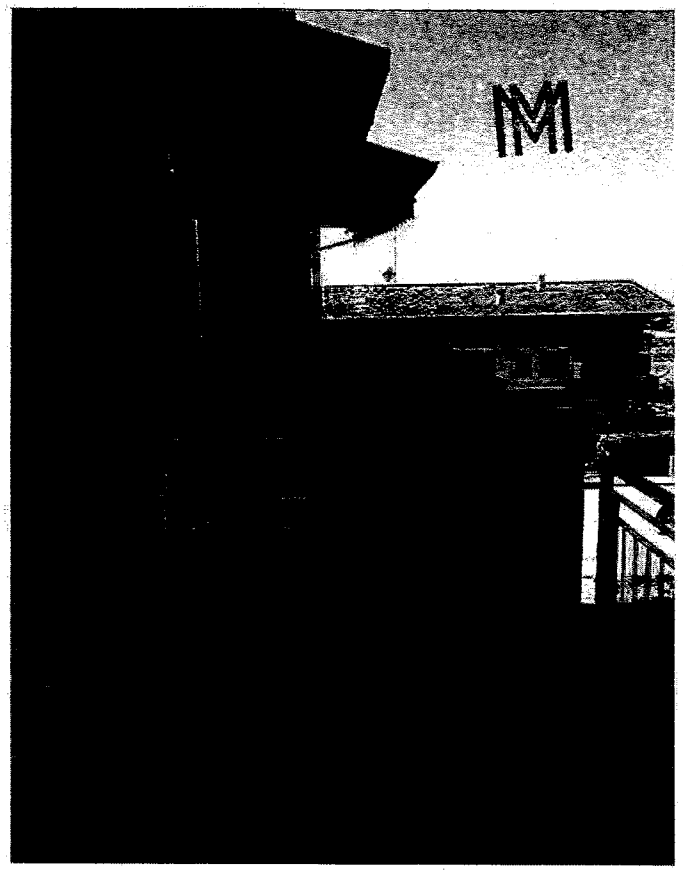


(50) fav. sogg./dis. bagno

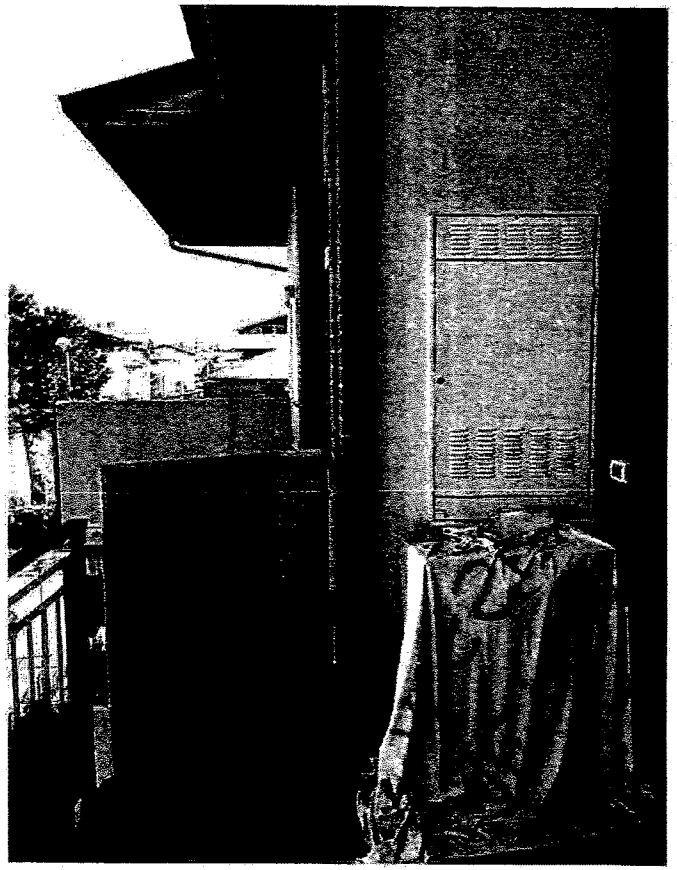


(51) il bagno al 2° p.

n° foto 52 e 53, animio



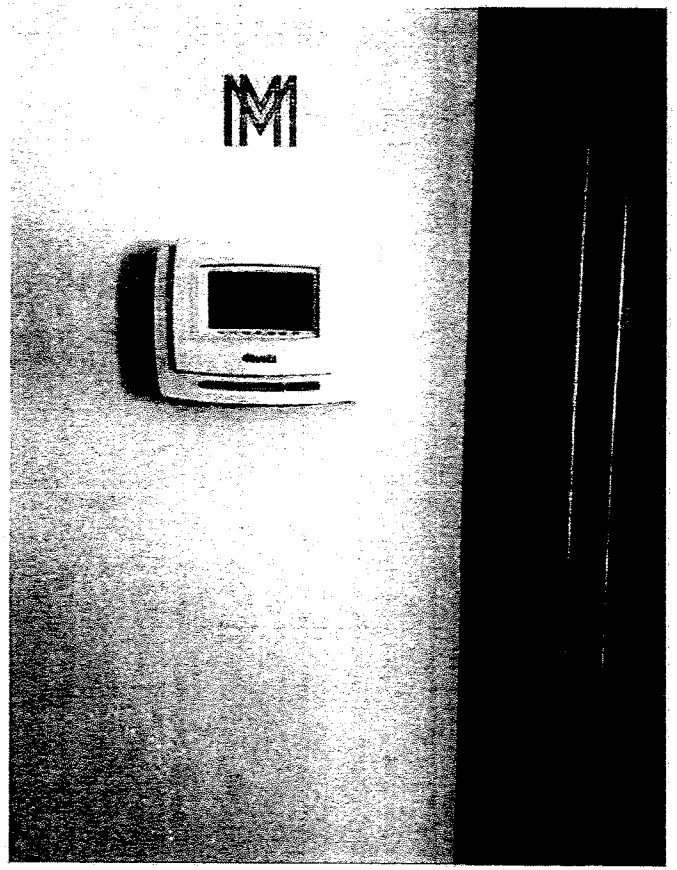
(54) Terrazzo al 2° p.



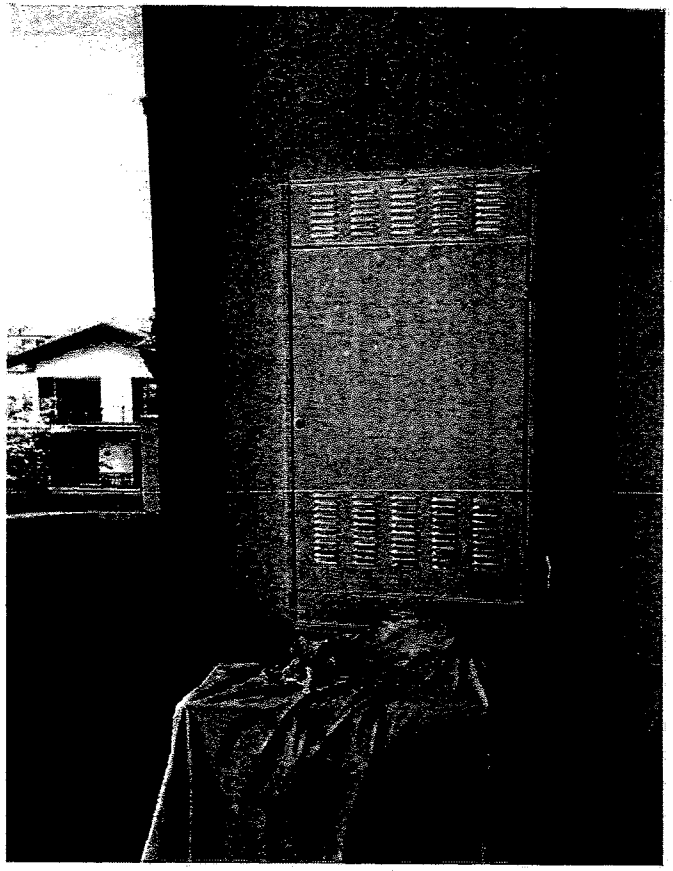
(55) id. 54 p. C.T. e gas



(56) Serr. di finestra e calorifero tipo



(57) termostato

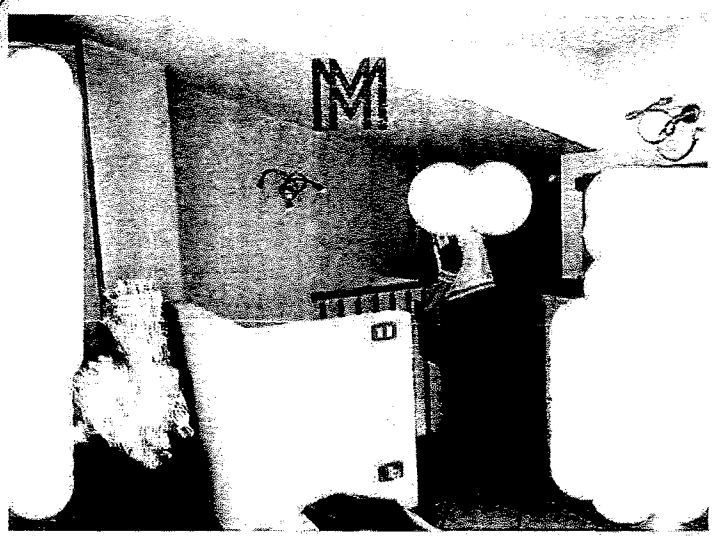


(58) la C.T. su terrazzo al 2°p.

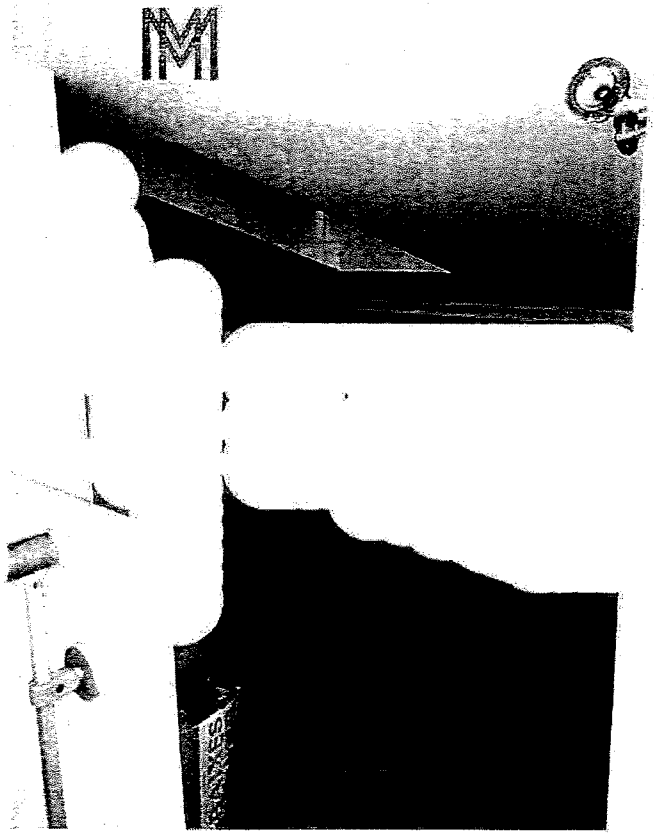


(59) camera in sottotetto al 3°p.

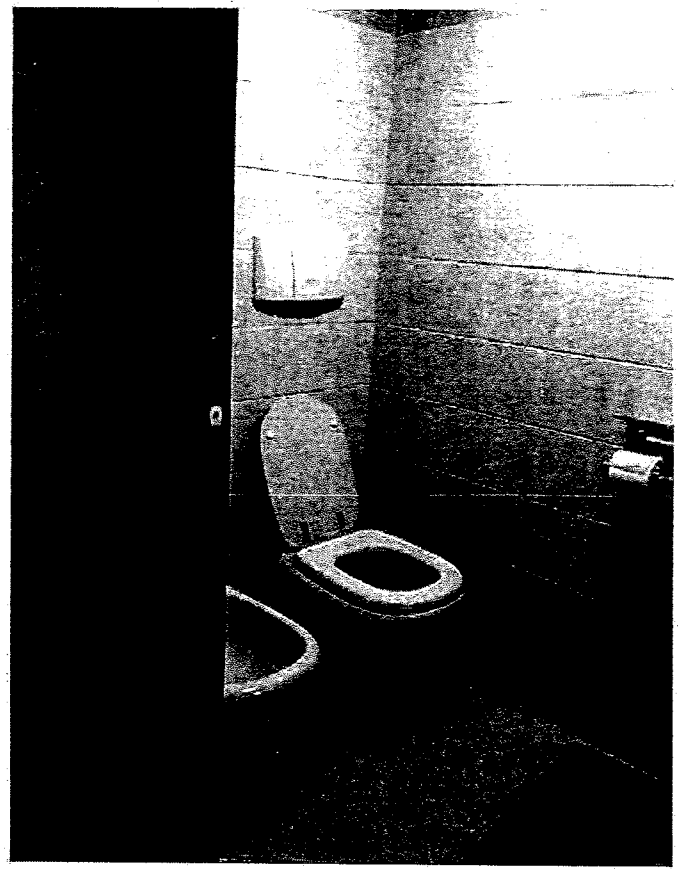
Serv. ig.



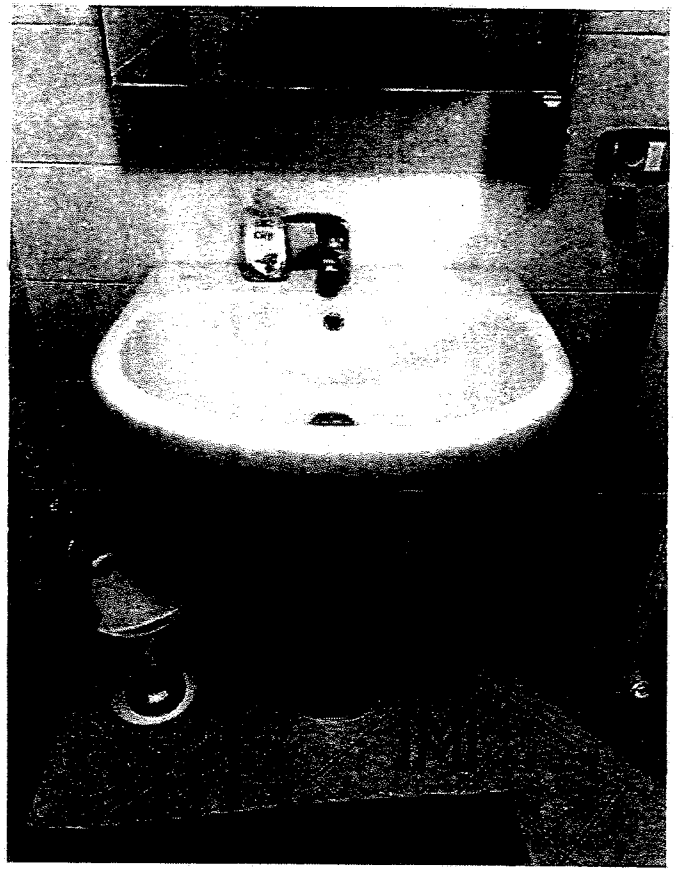
(60) accesso scala nella cam. al 3°p.



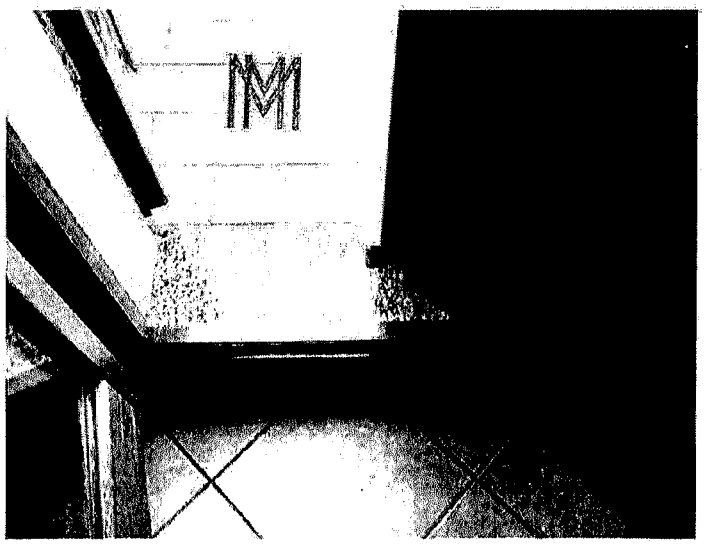
(61) angolata sud della camera uso ristorante.



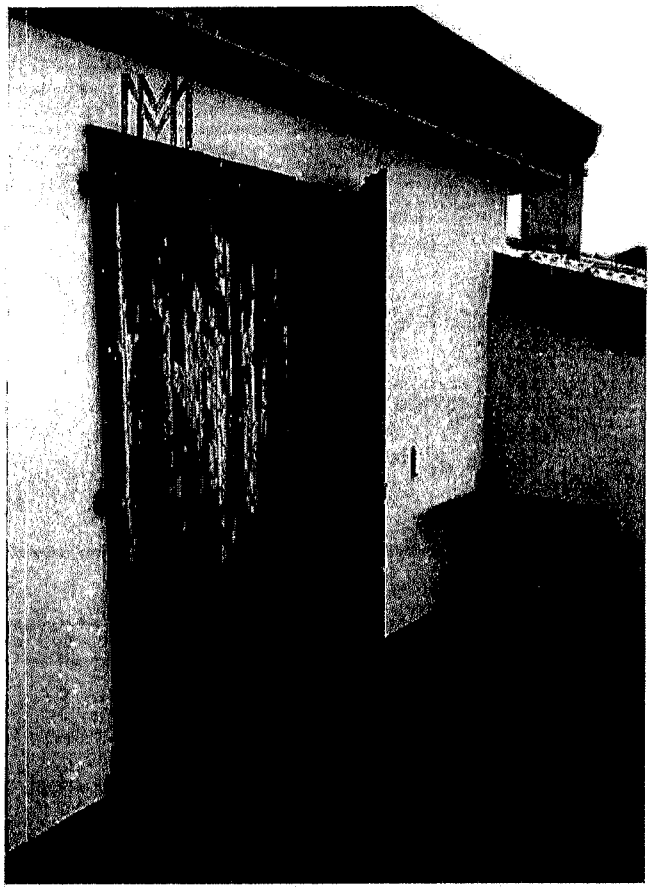
(62) il serv. ig. in sottotetto al 3° p.



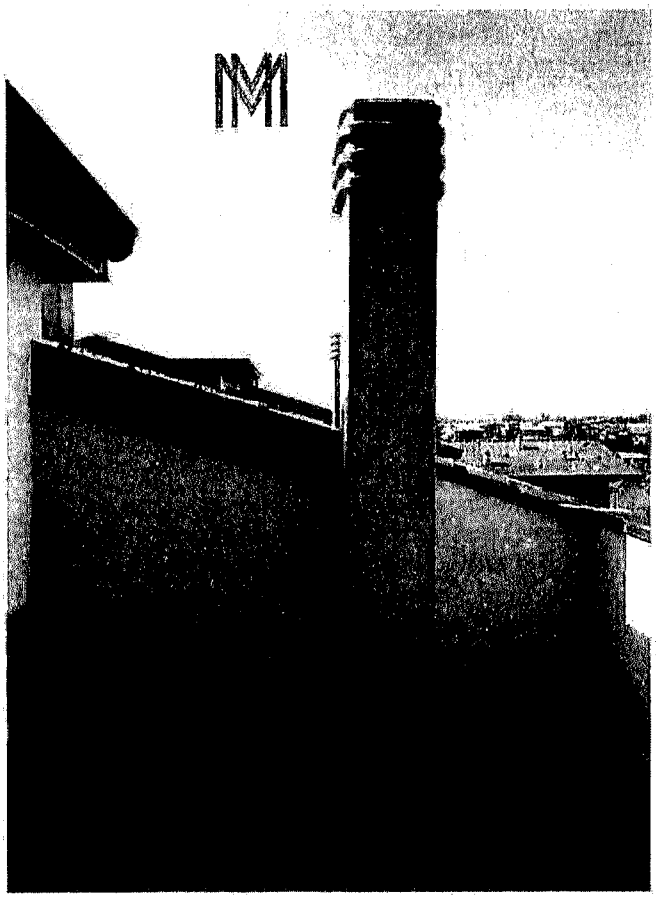
(63) id , fortic.



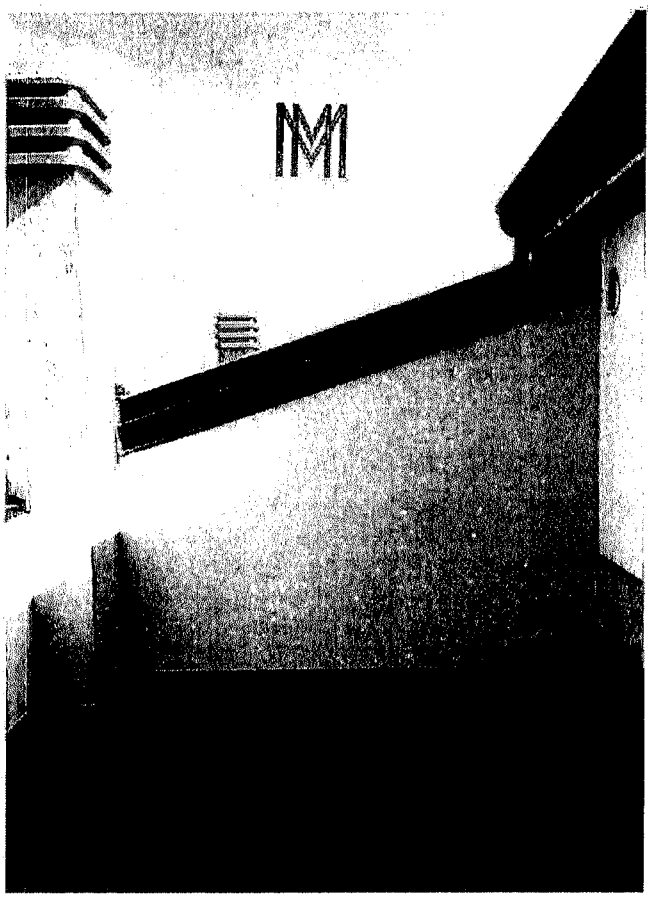
(64) torta-fiam. al 3°p su terrazzo



(65) id. 62, in lato opposto

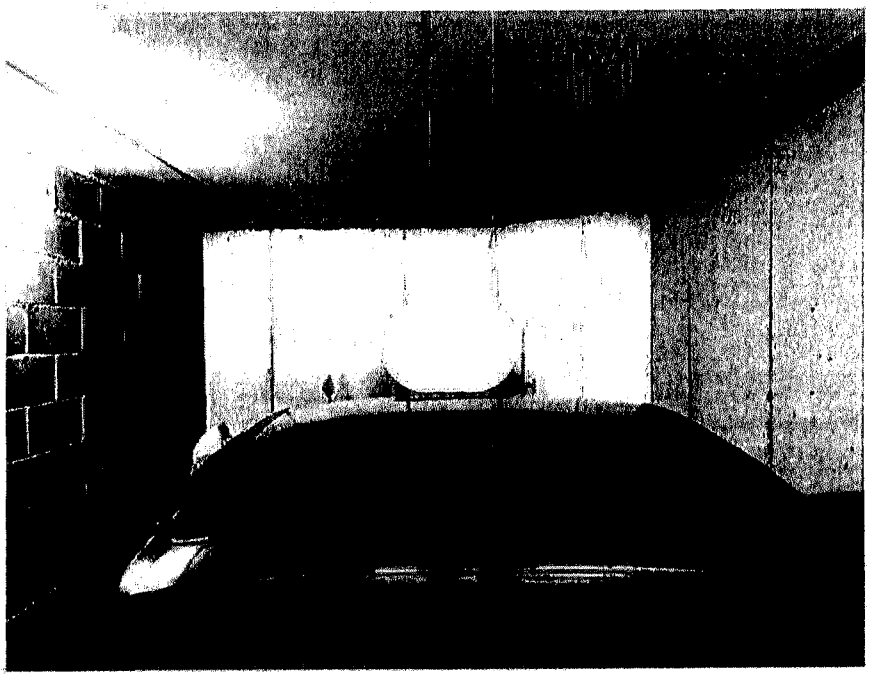


(66) il terrazzo al 3°p., lato Sud

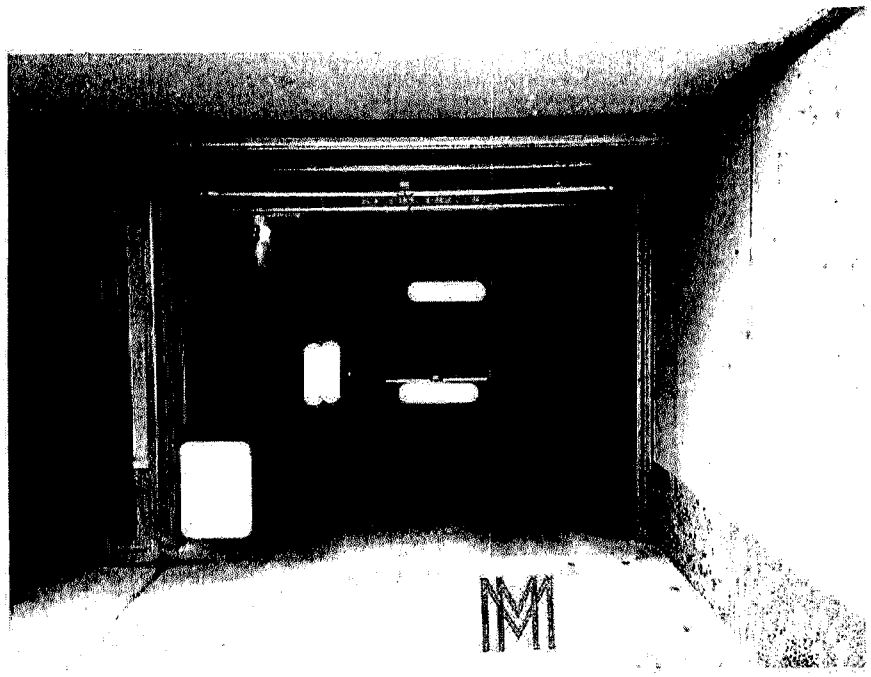


(67) id. 66, in lato Nord

Box of sub 32



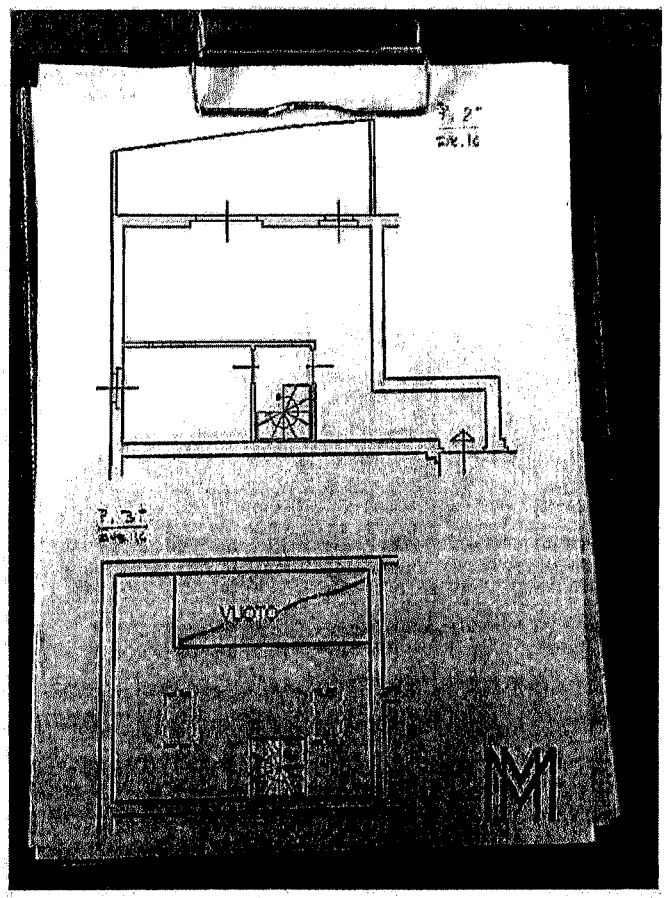
68



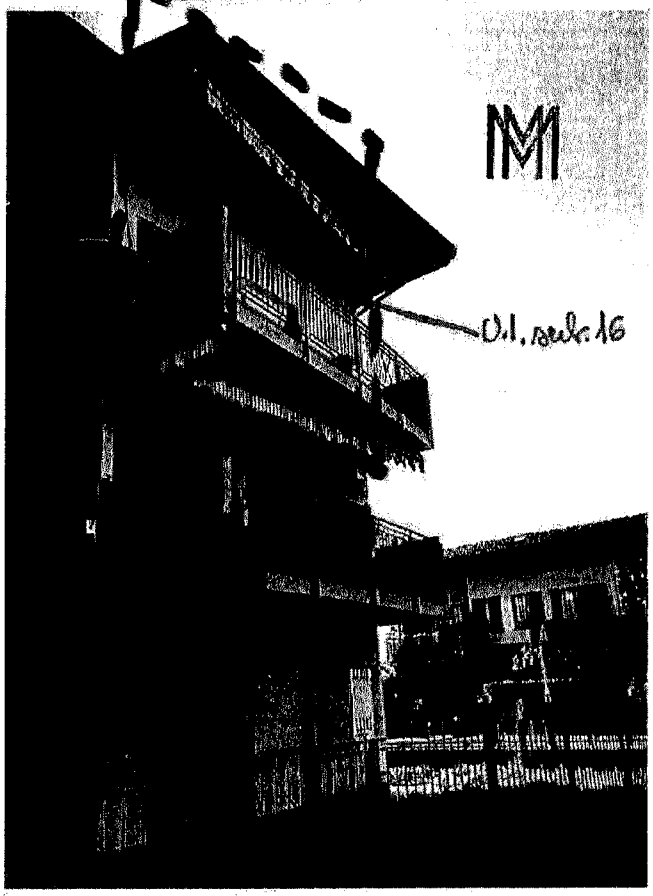
69

COM. STEZZANO - v. MONTE GRAPPA

1° LOTTO n° 21 - U.I. sub. 16



(70) planim. U.I. sub. 16

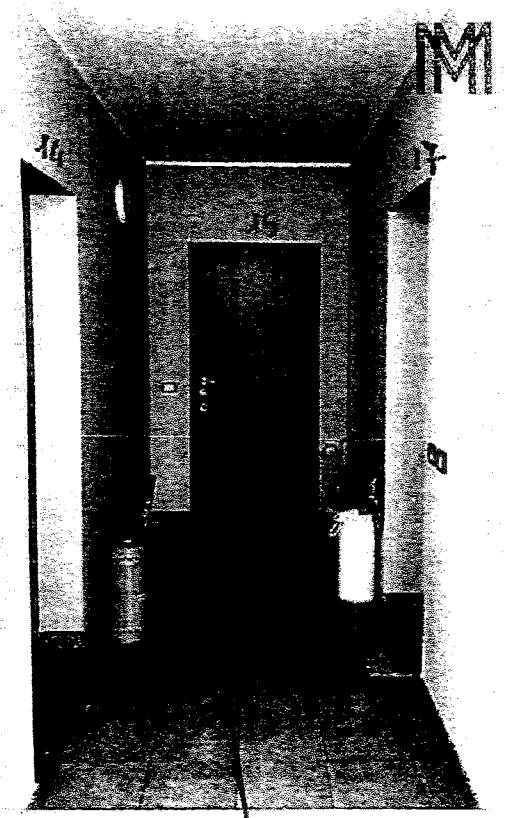


(71) facciata Ovest su strada PP



(72) id. 71, linea. all'edificio

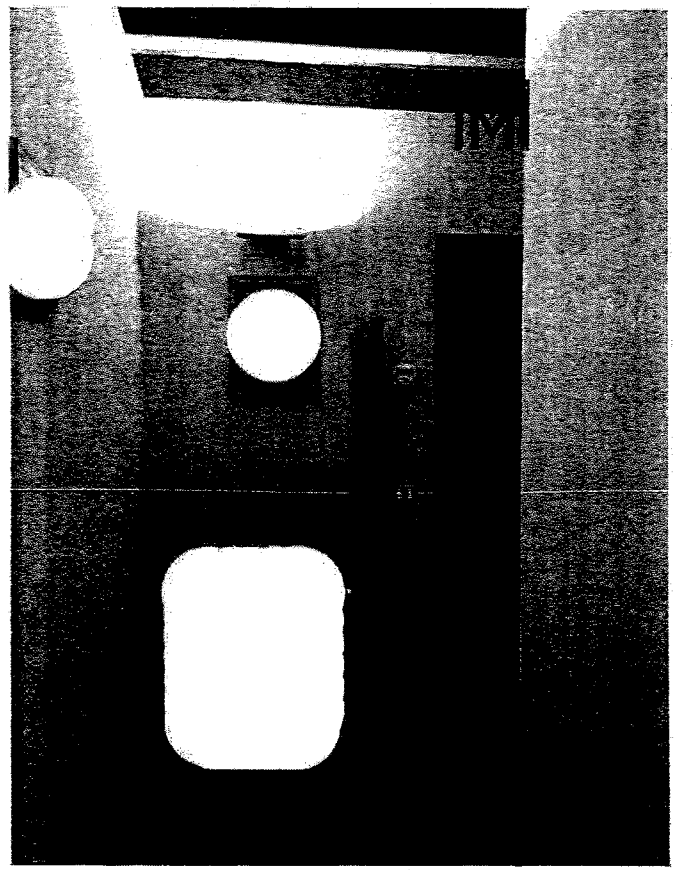
C/4/1
DOC. 4/d



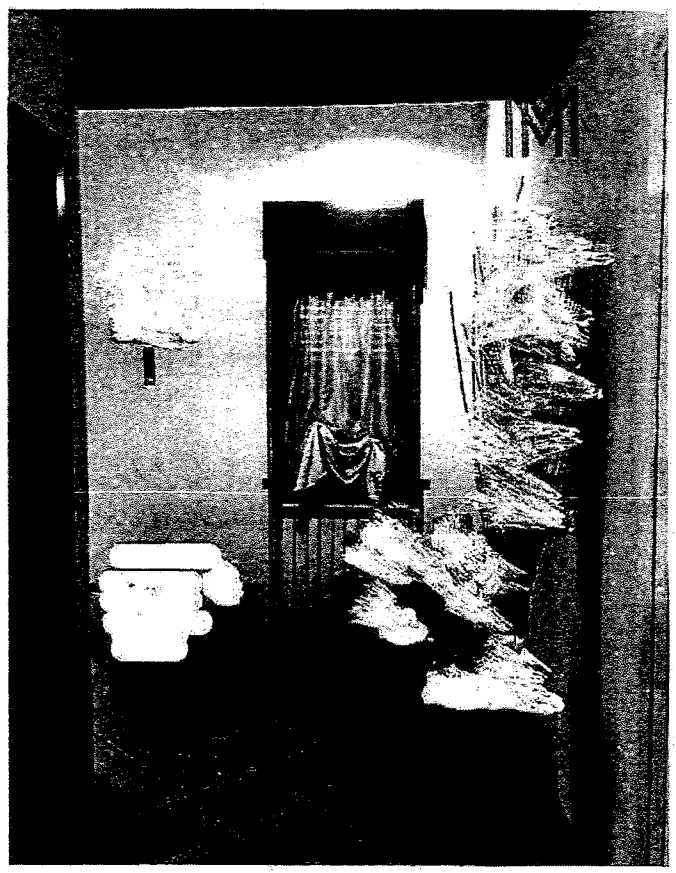
(73) disinf. e ingr. U.I.



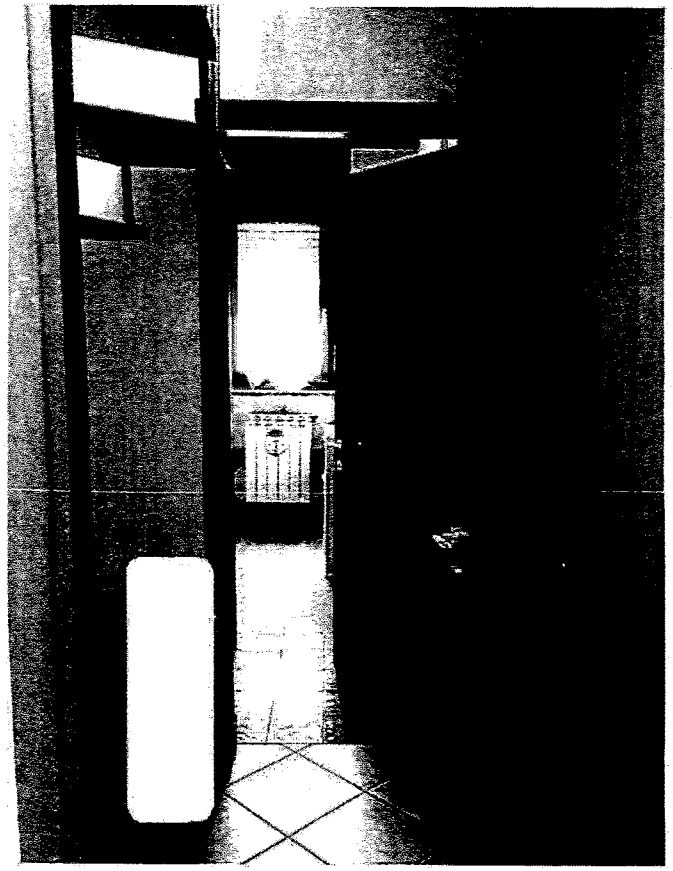
(74) l'ingresso



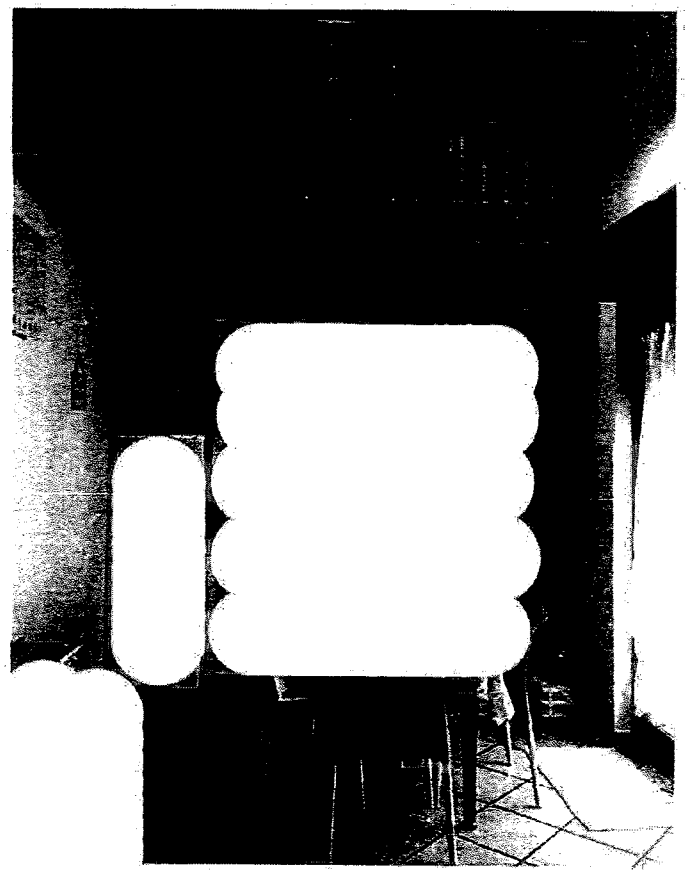
(75) id 74, in lato opposto



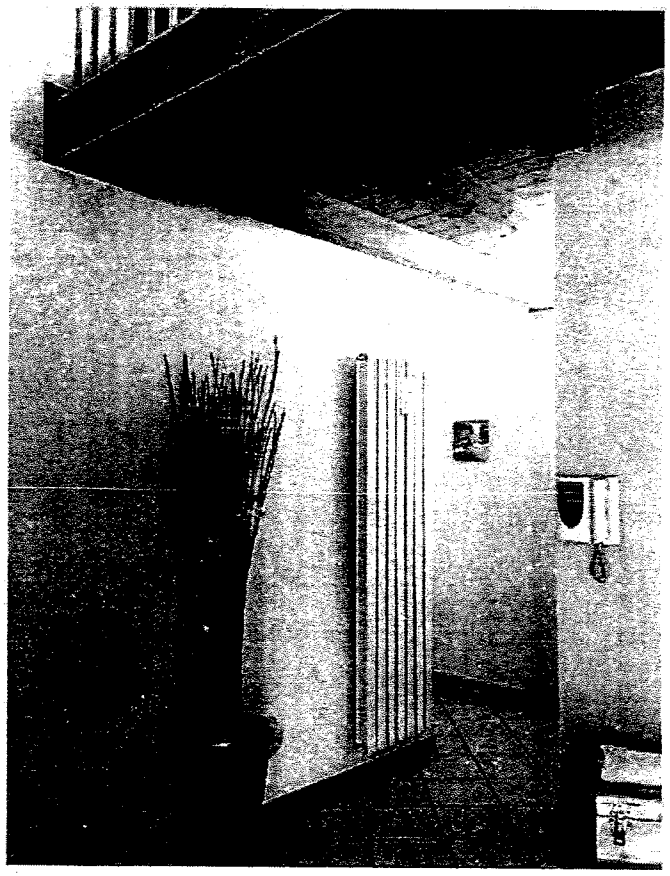
(76) il sogg. visto dall'ingresso



(77) il disinf. luogo con scala di risalita in soffitto al 3°p.



(78) il sogg.-cattura e sofrastante soffolco



(79) l'ing.-sogg.e sofrastante soffolco



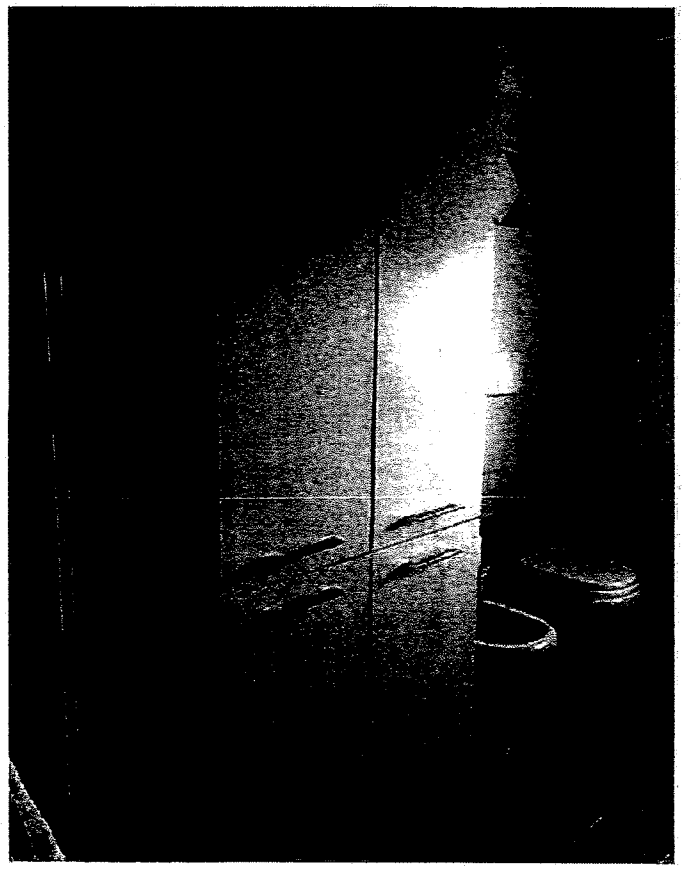
(80) sogg.-cattura e sofrast. soffolco



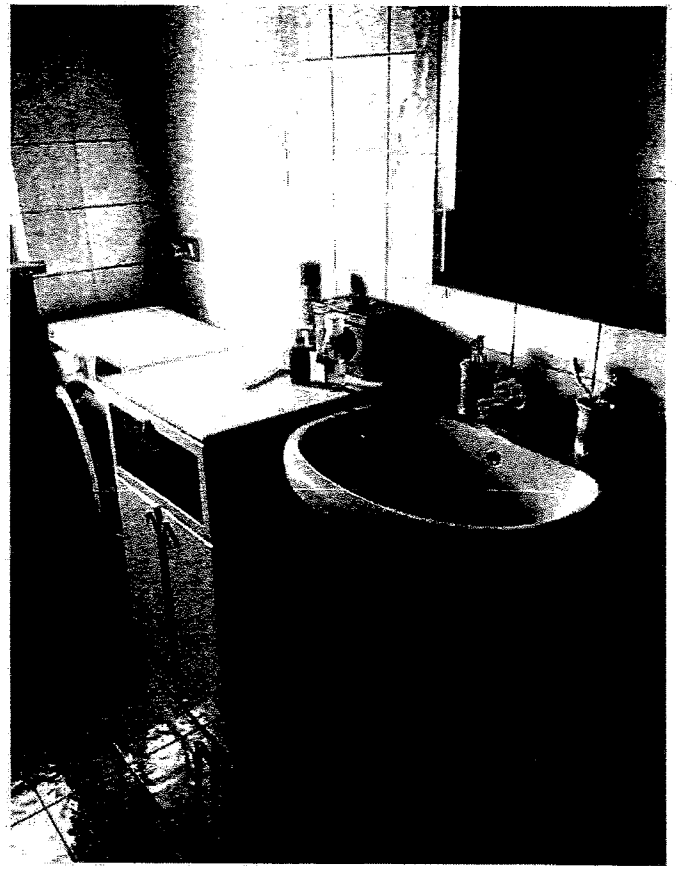
(81) il sogg. visto dalla zona cottura



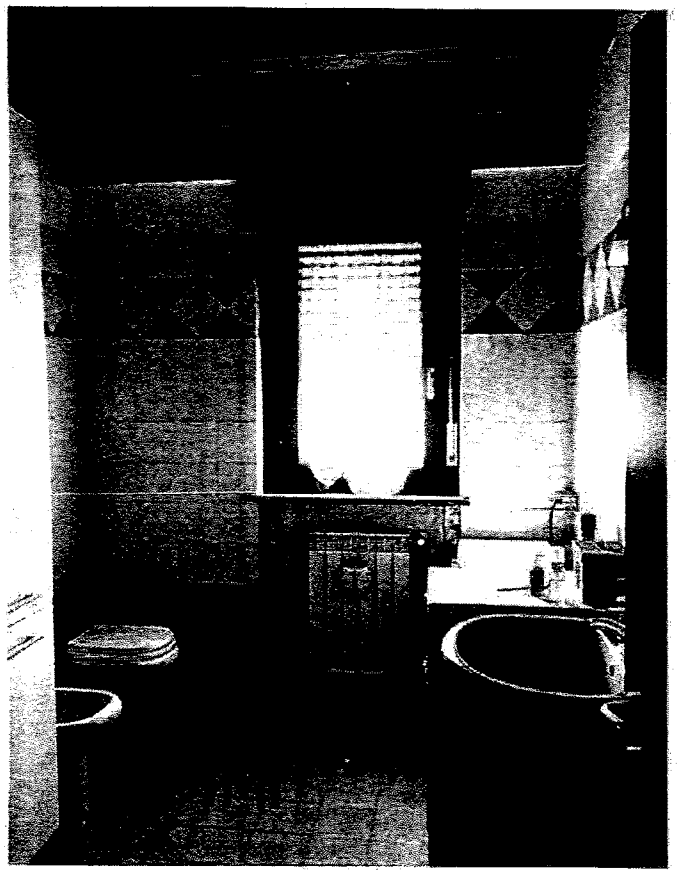
(82) il servi-tifo in uscita su balcone



(83) il bagno al 2°p.



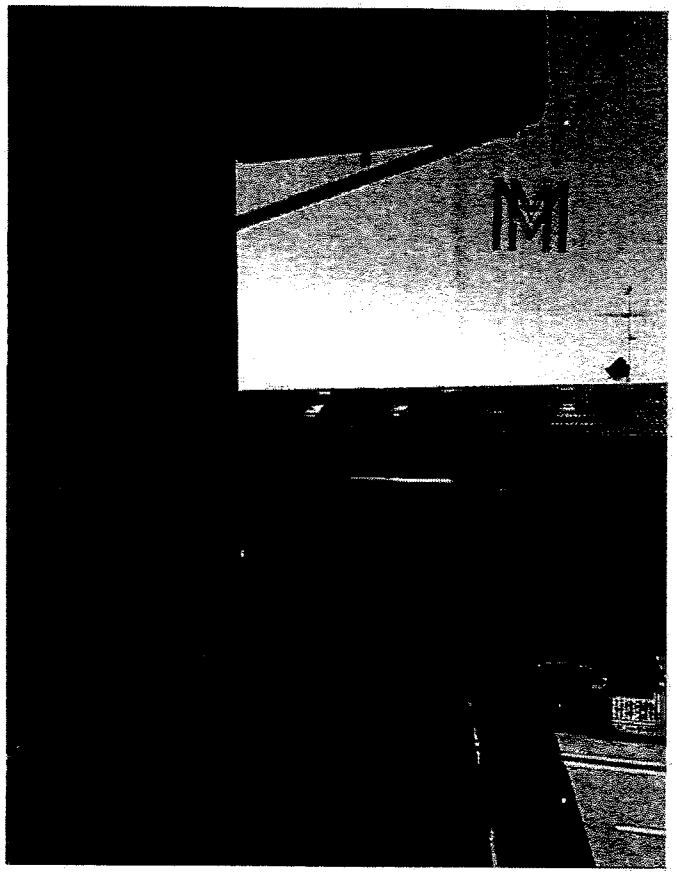
(84) id. 83



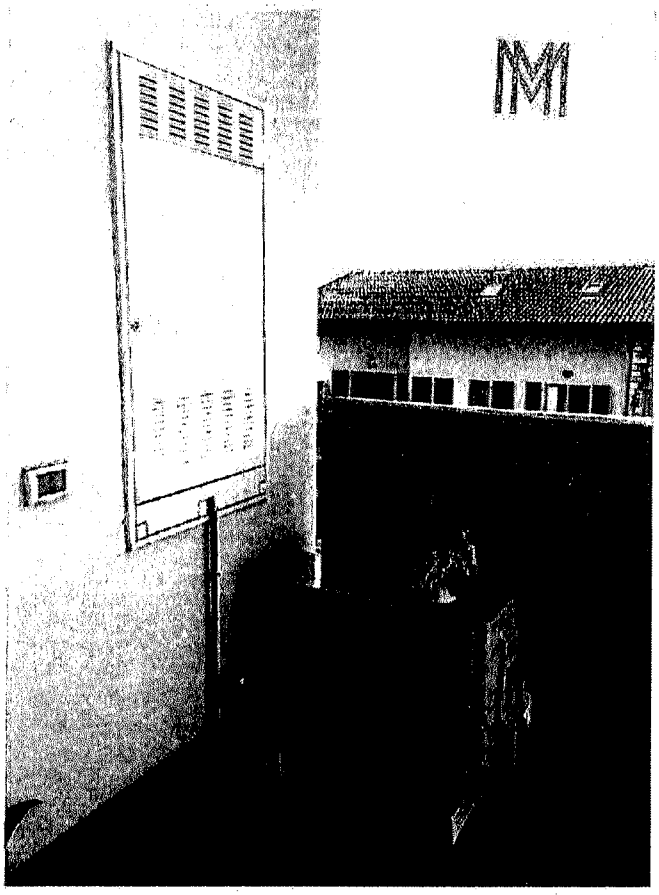
(85) id. 83, panoramica



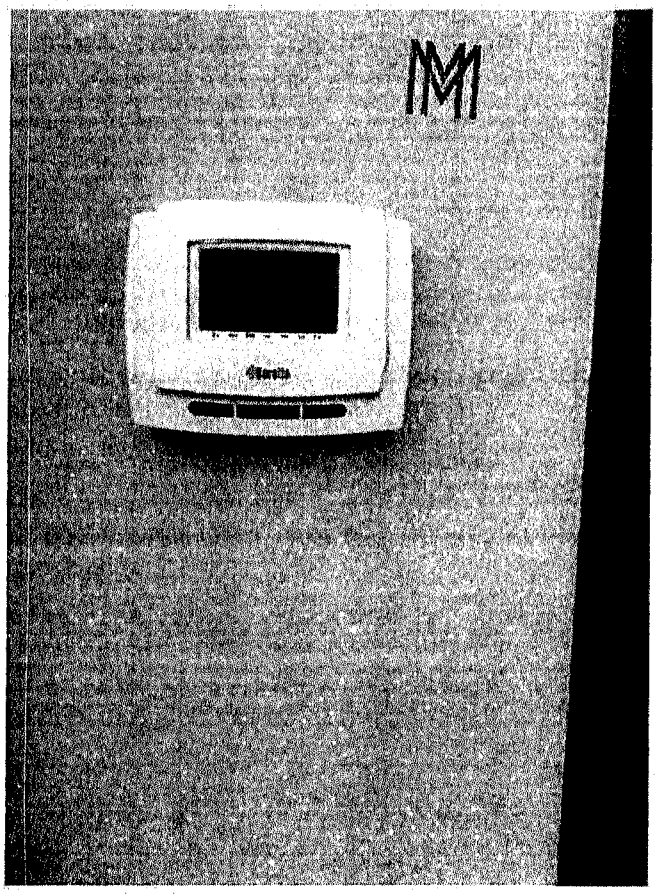
(86) il Pelcone al 2°p., lato Nord



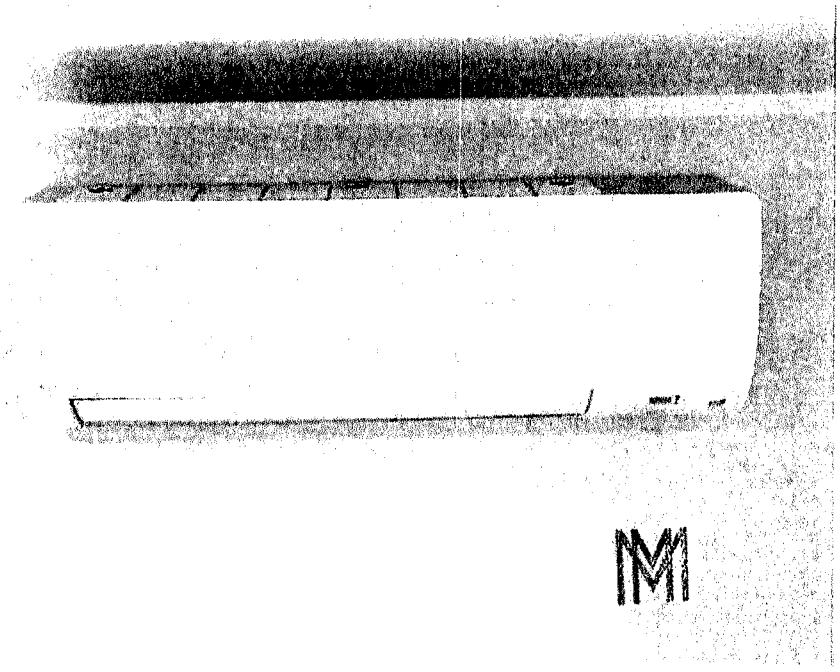
(87) id. 86, lato sud



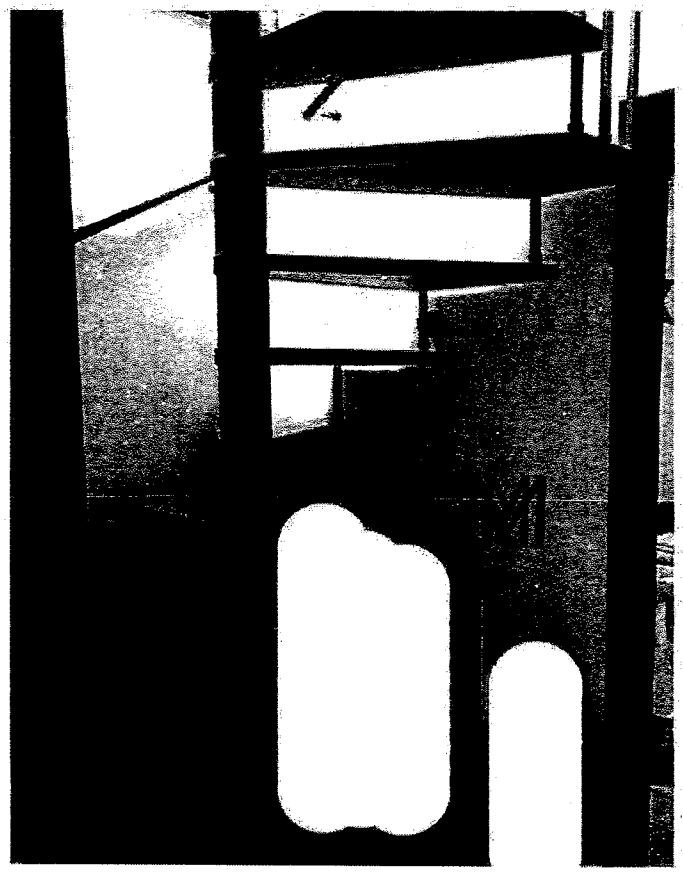
(88) C.T. e mach. condensante su Polcone



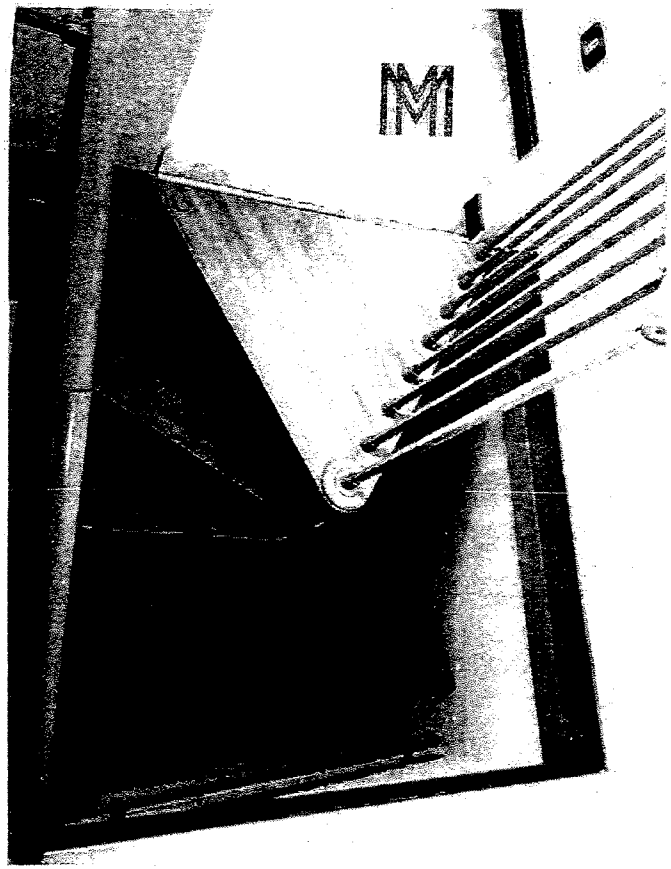
(89) Termostato



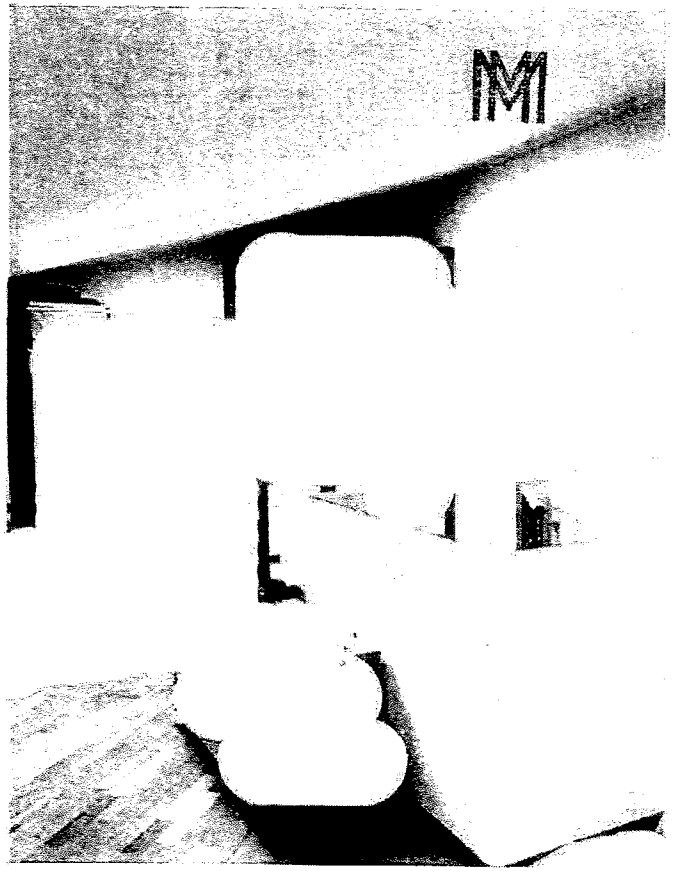
(90) split di raffrescamento soggiorno - cottura - soffitto



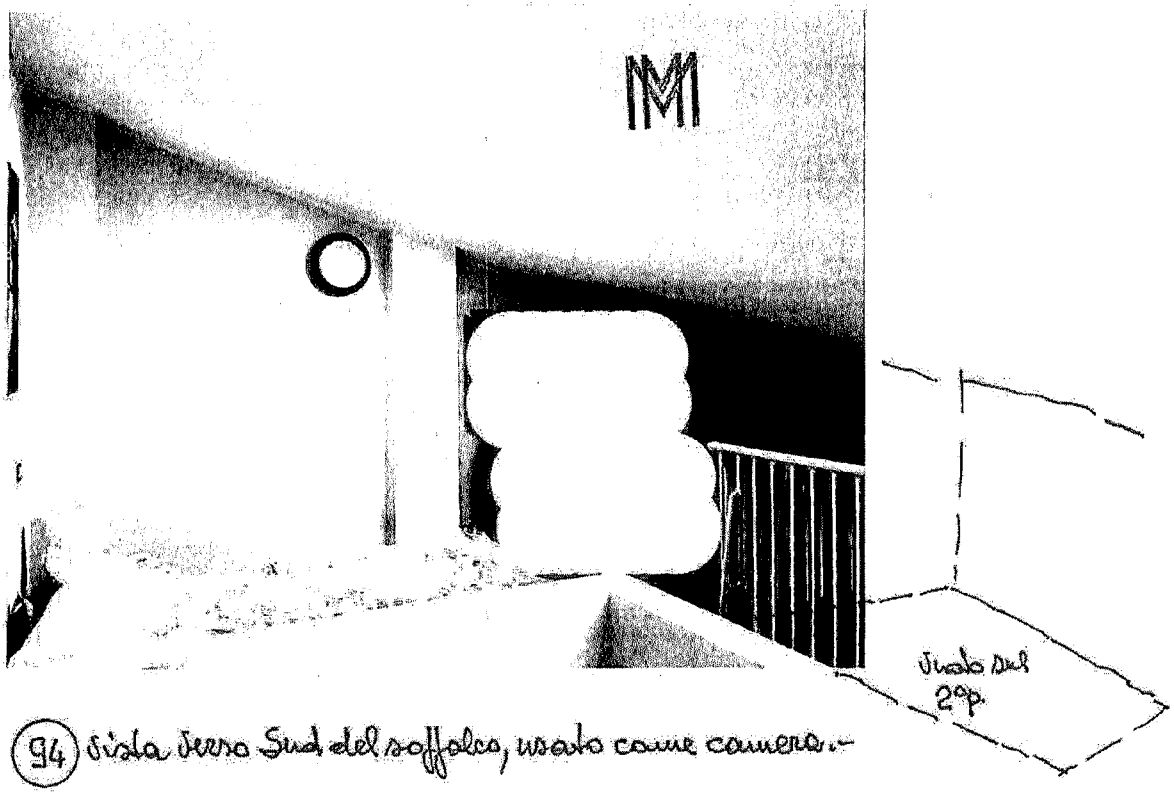
(91) scala di risalita in soffalco



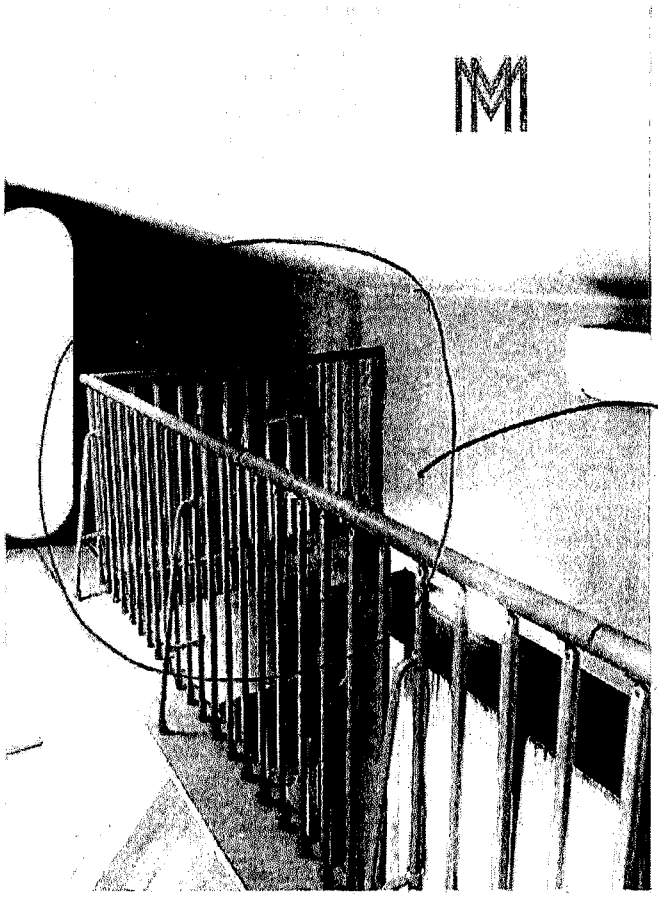
(92) id 91, assieme in soffalco



(93) il soffalco in lato N/E



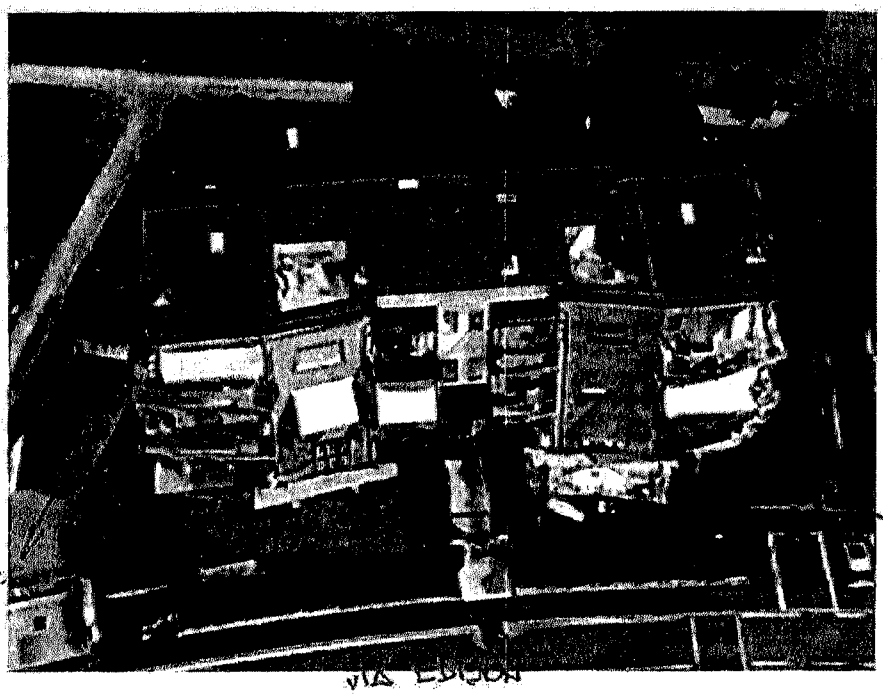
(94) vista verso Sud del soffitto, usato come camera.-



(95) il suolo sul 2°p.

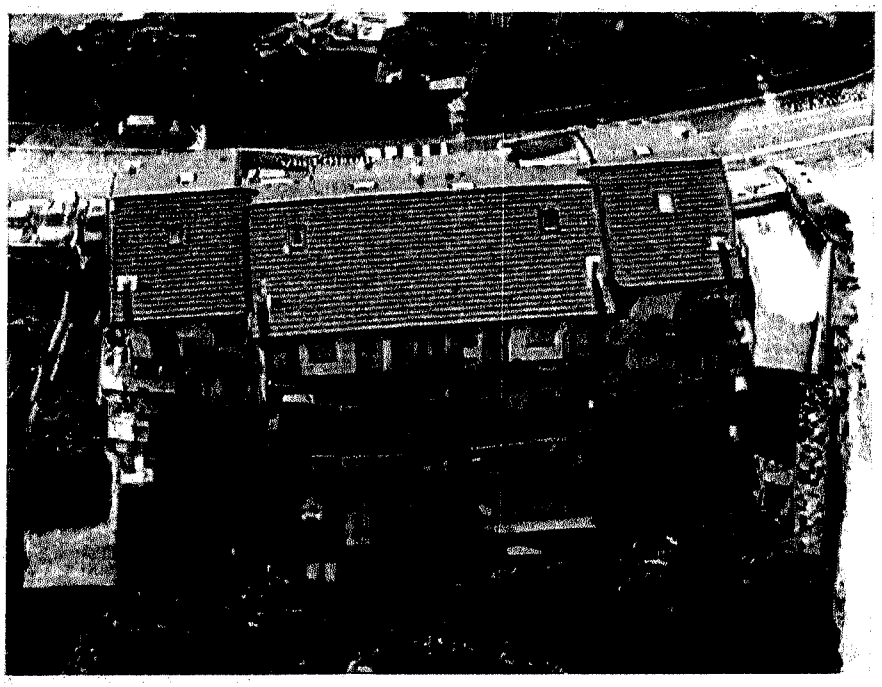


(96) id. 95, in lato Sud



1

GOOGLE – FRONTE OVEST



1BIS

N. 1 – FRONTE EST

DOC. D/4

COM. STEZZANO - VIA EDINSON

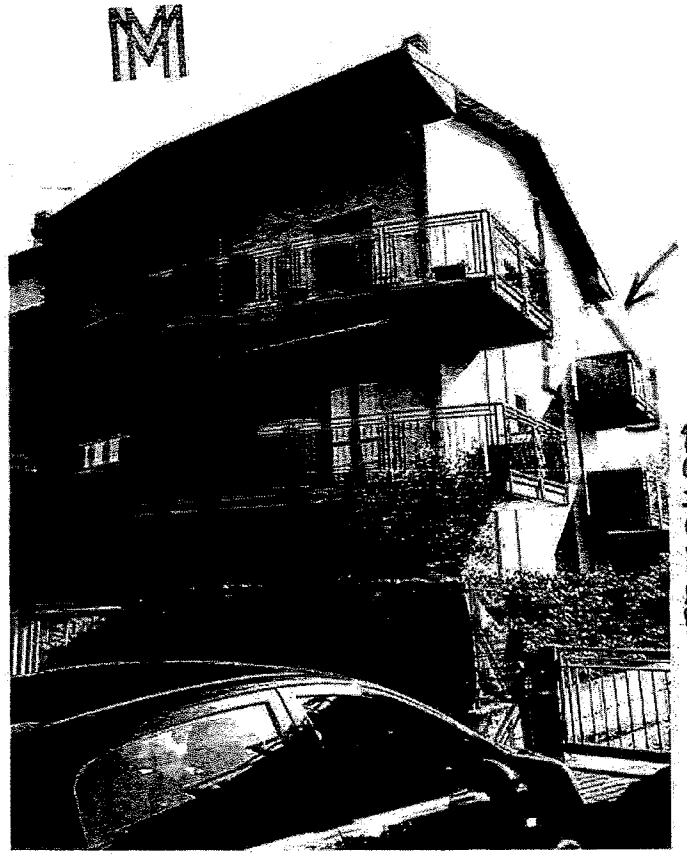
"LOTTO n° 22" - U.I. sub 12 e lox sub 33



(1) TEV fronte ovest su via Edison

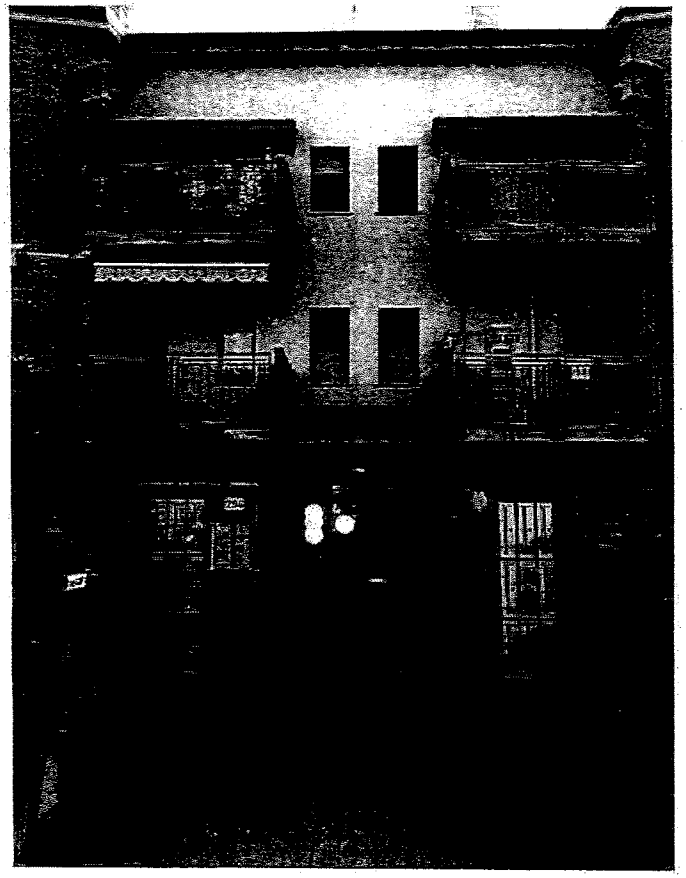


(2) id. 1, angolata N/O

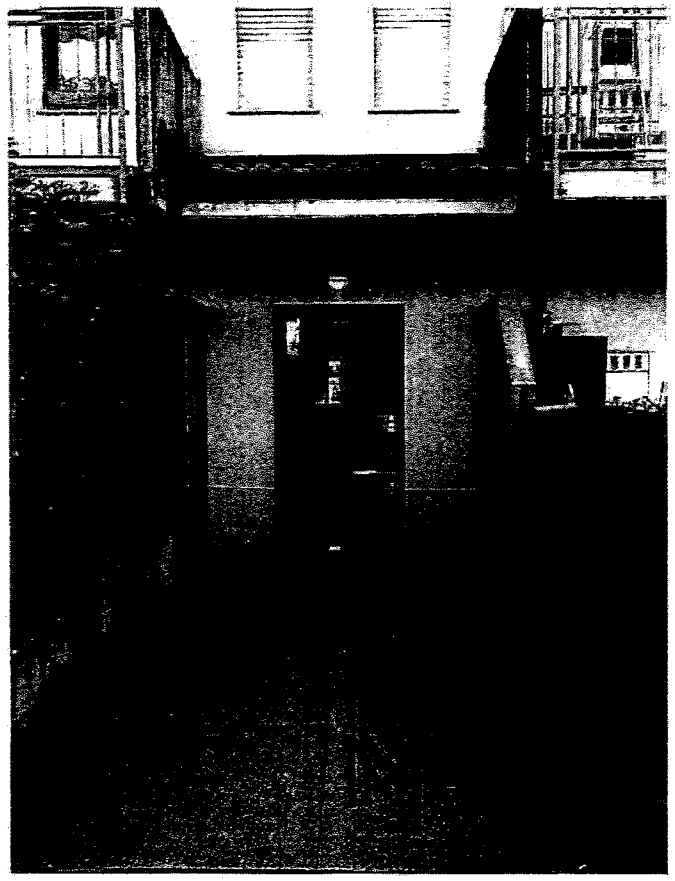


(3) id. 1, angolata S/E

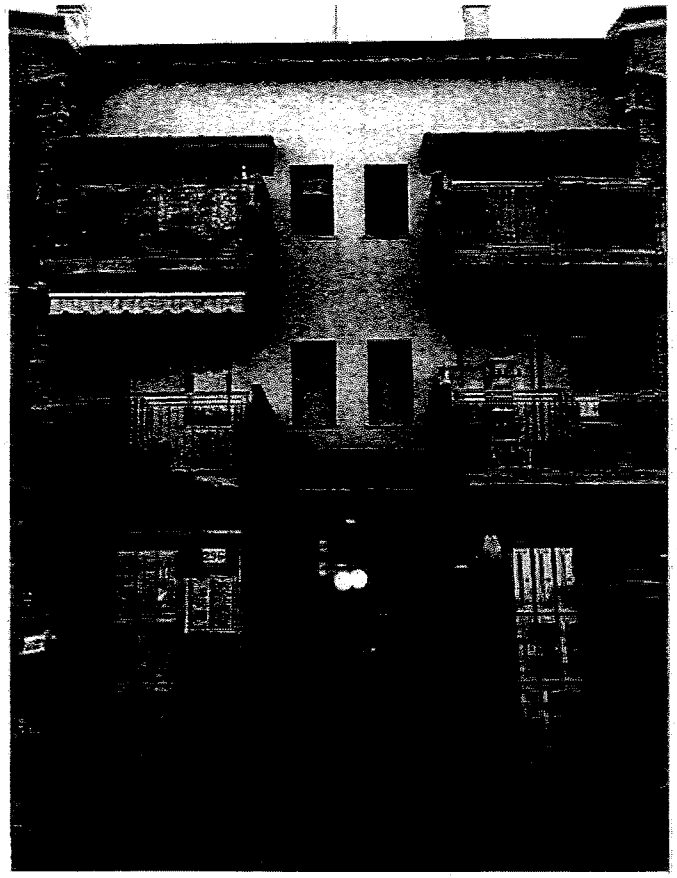
DOC. D/4



(4) ingr. fabb. su v. Edison



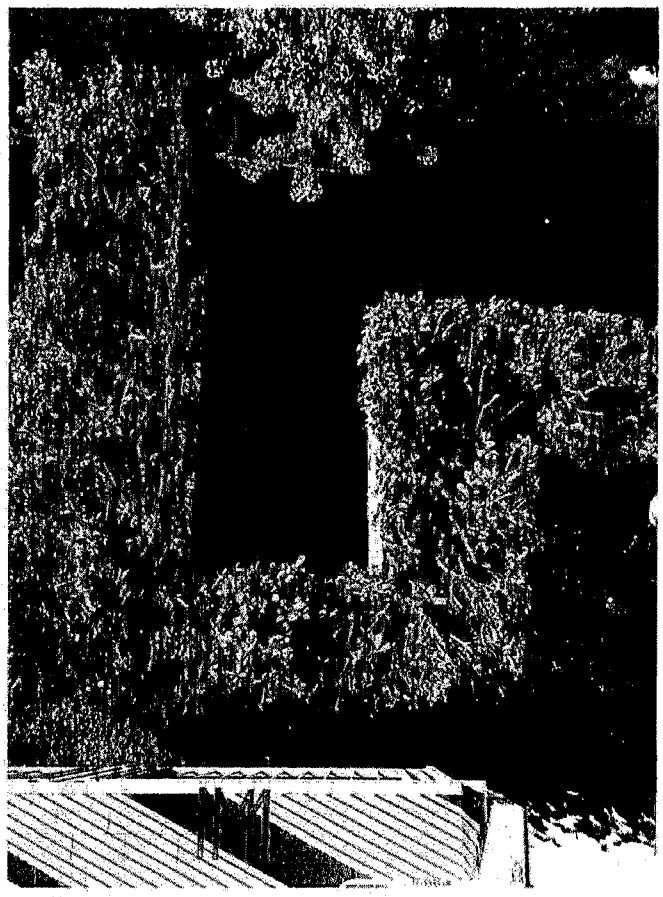
(5) id 4, vetrata ingr. vano scala



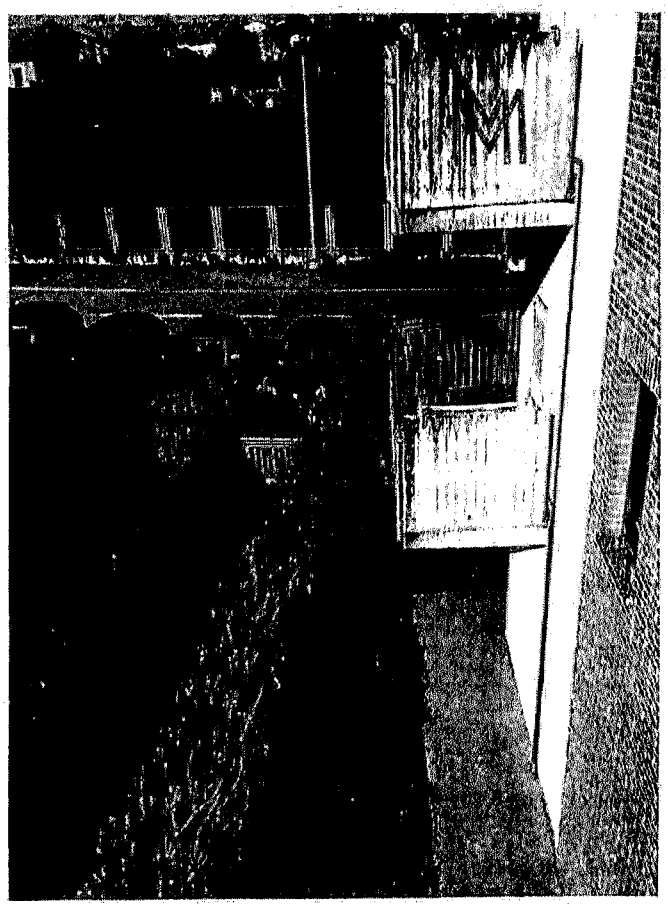
(6) id. 4



(7) percorso di U.S. box interr.



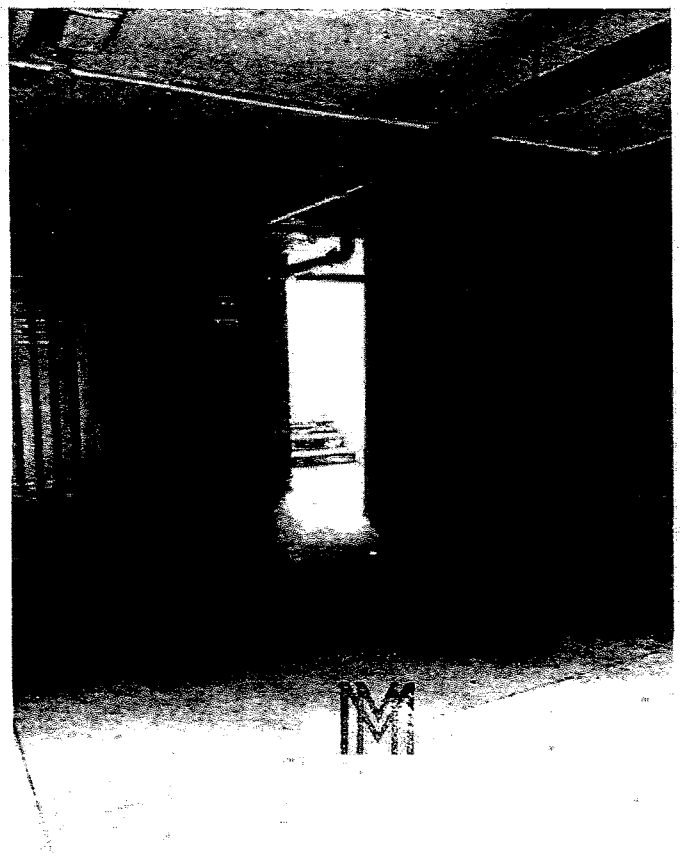
(8) id. 7, fortic.



(9) id. 7, arrivo su via Edison.–



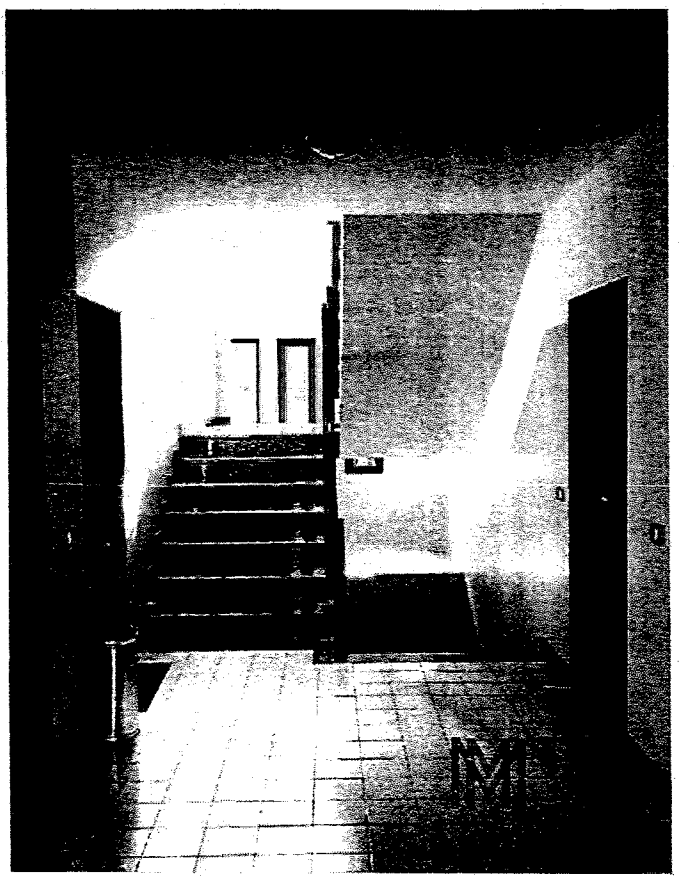
(10) id. 9, in lato opposto.–



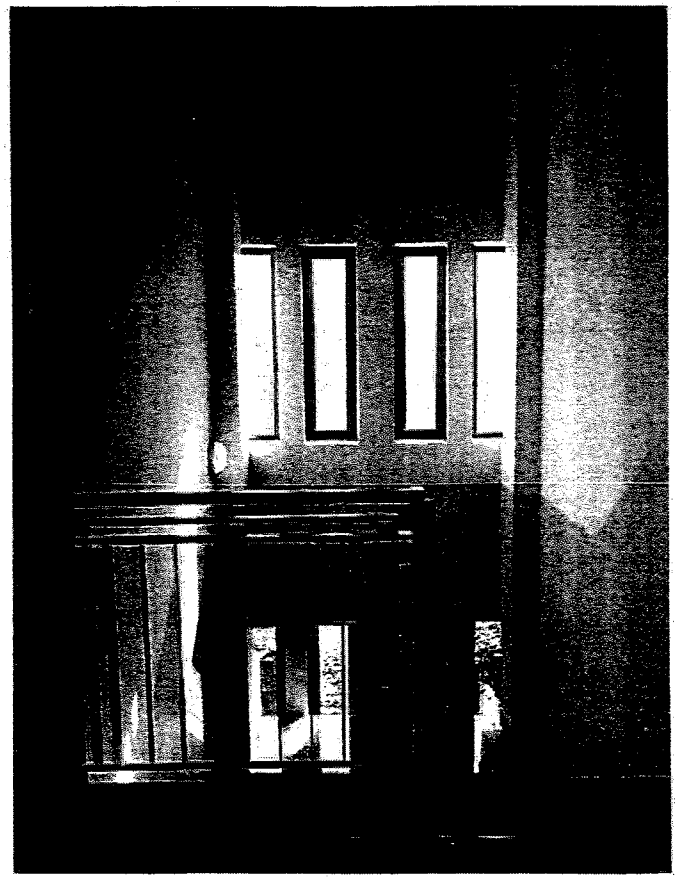
(11) la. U.S. dal cassello box



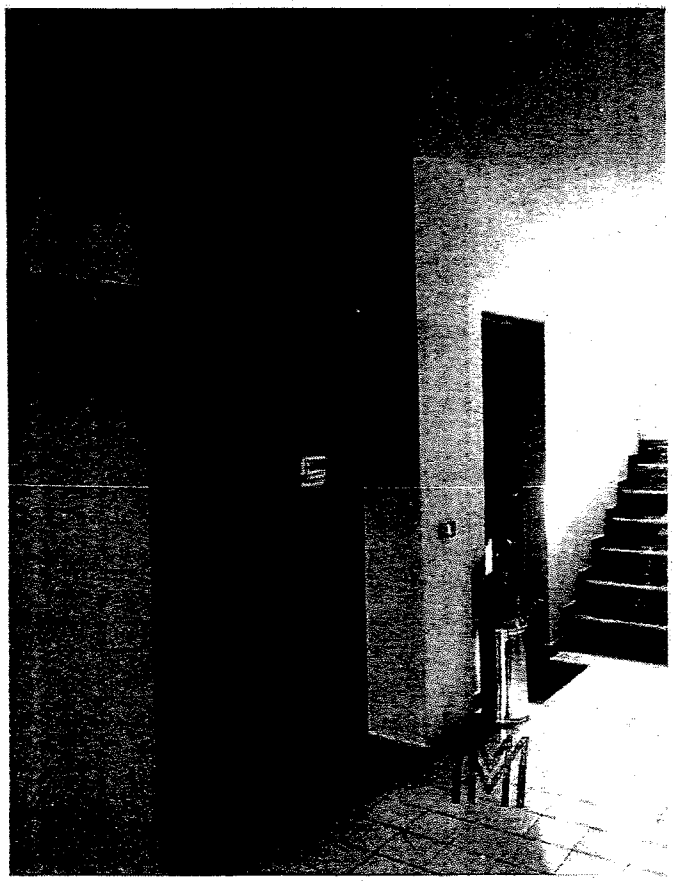
(12) id. 7, inizio U.S. tramite ripida scala.-



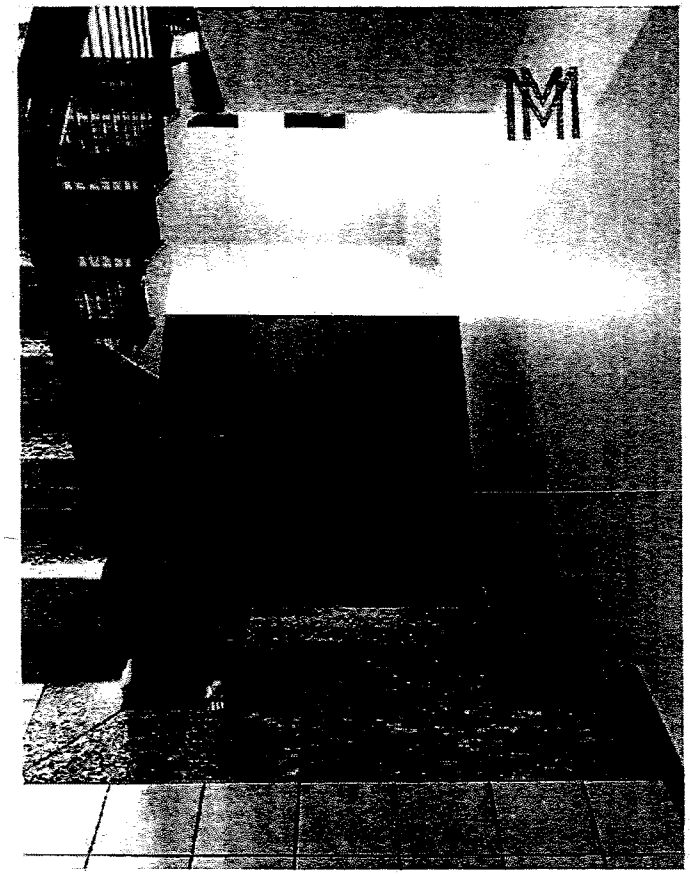
(13) atrio ingr. Gallr. a p.t.



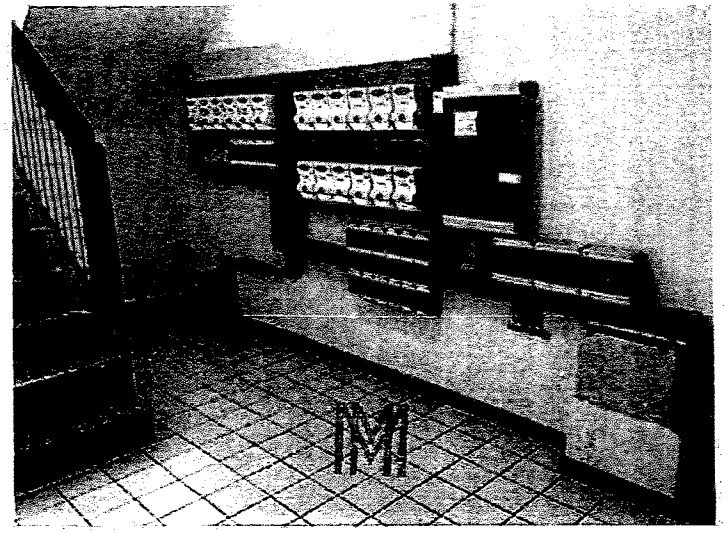
(14) accesso scala al 2°p.



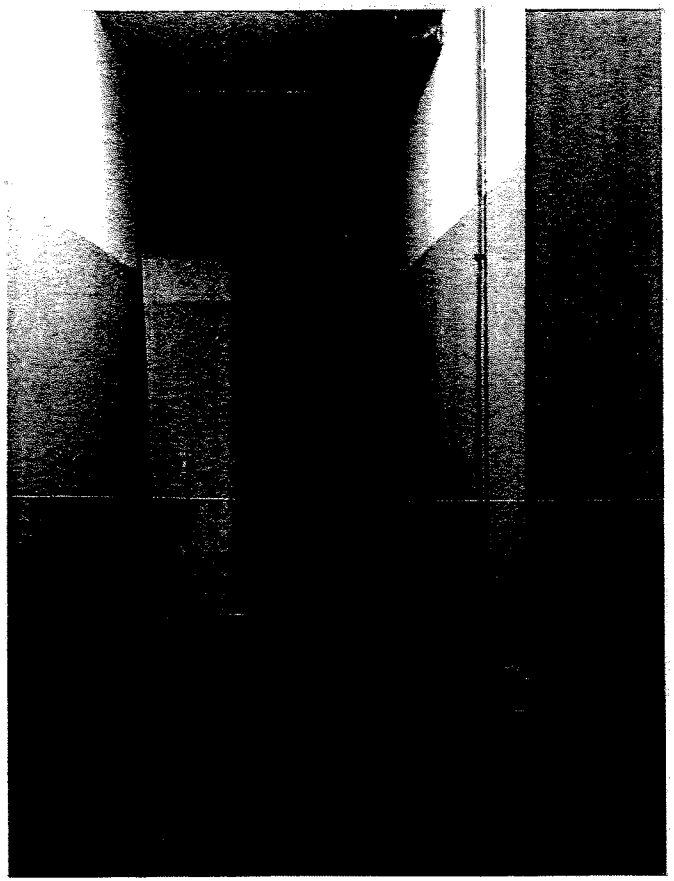
(15) id. 13, ascensore con porte telescopiche



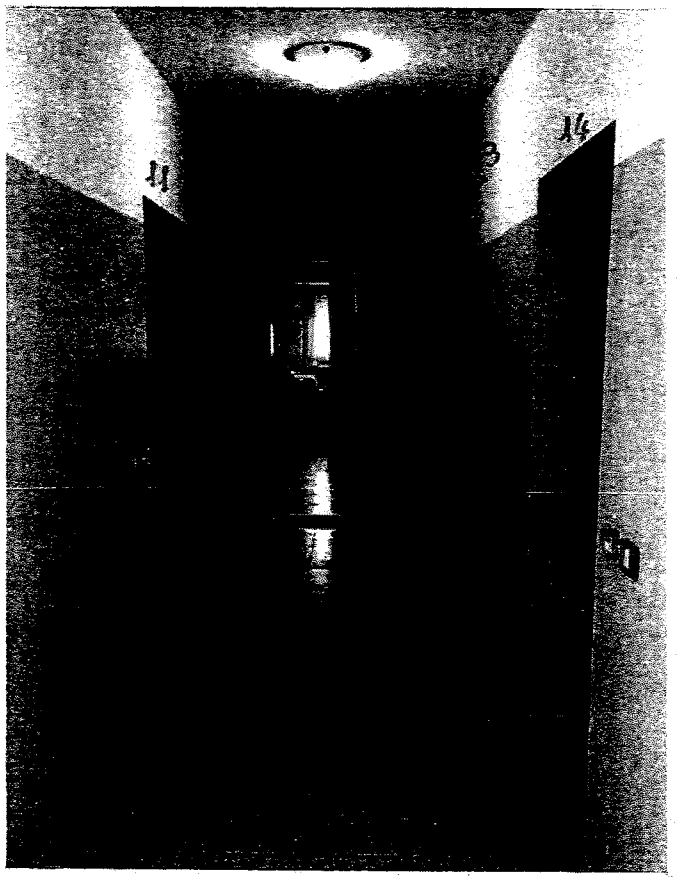
(16) ringhiera scala fra il p. inferiore.



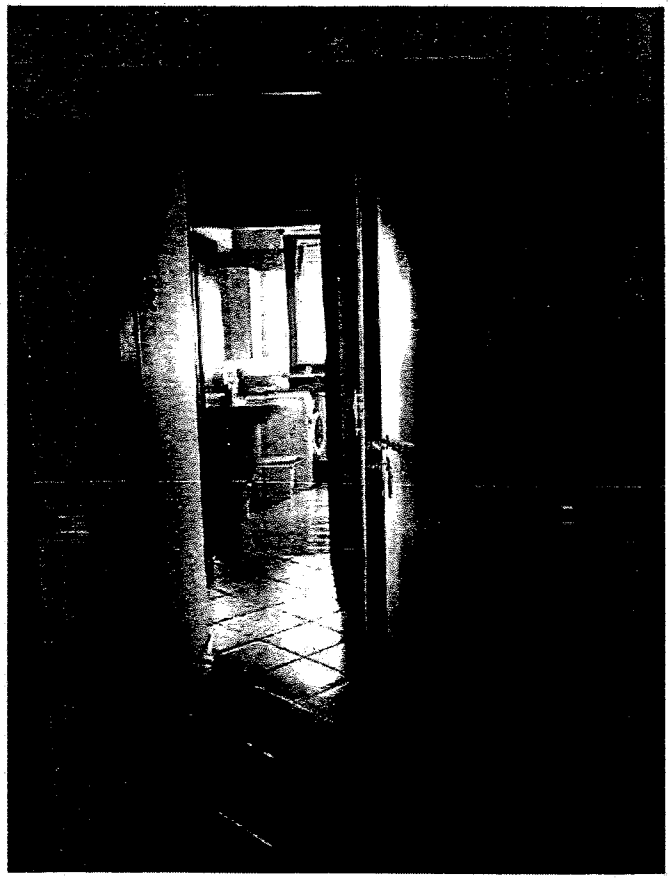
(17) id. 16, accesso al p. inferiore e uscita Enel



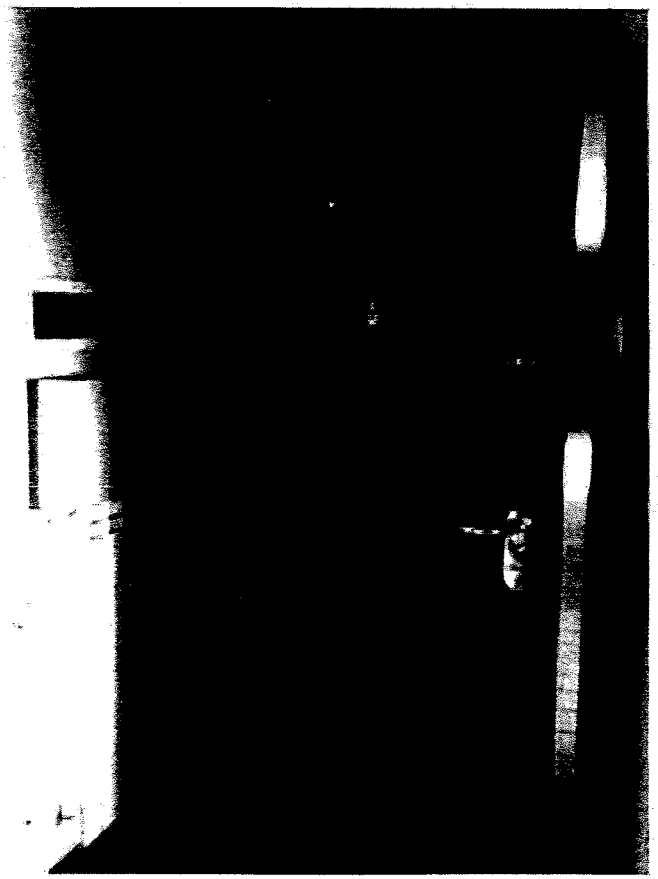
(18) dirimpetto continua a p. inferiore.



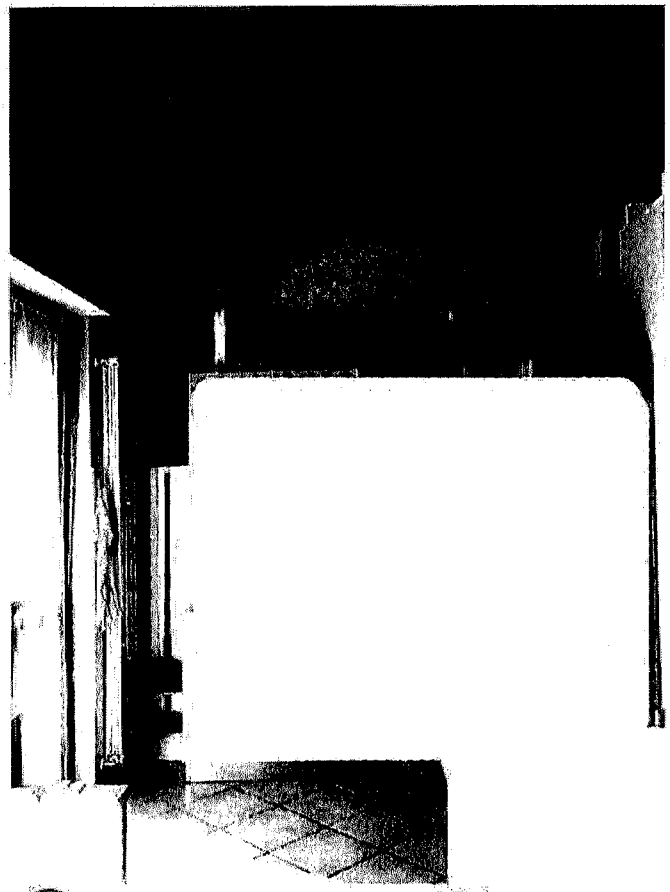
(19) disinf. al 2° p, lato sud



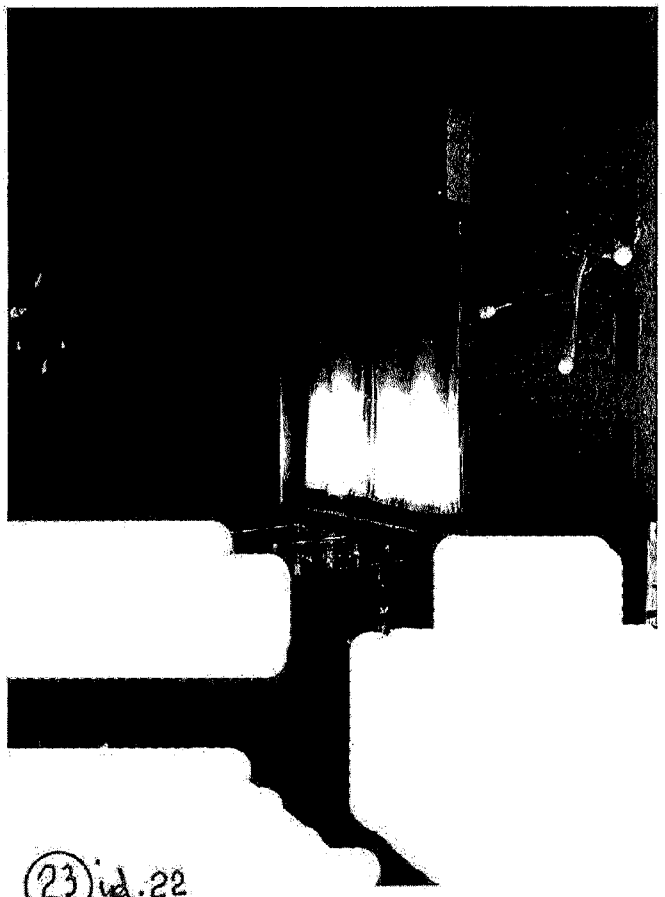
(20) ingr. ablt. U.1. sub 12



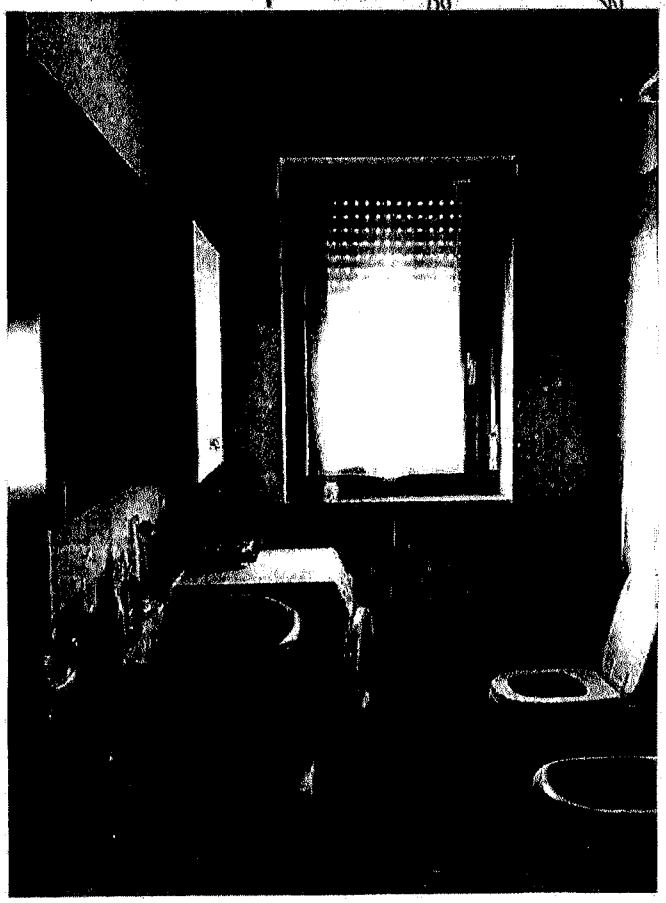
(21) fontanino blindato, lato interno e quadro elettrico



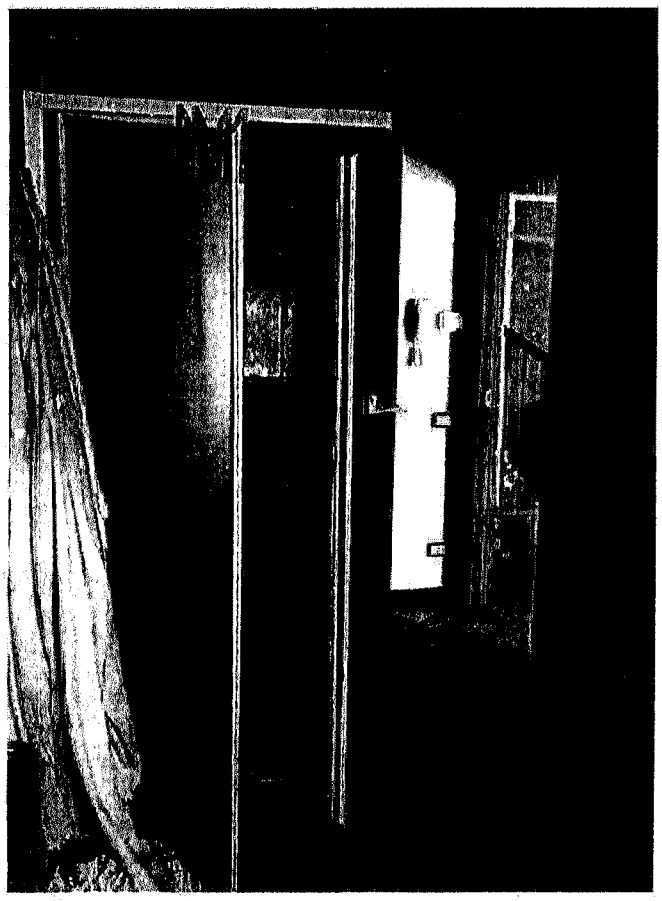
(22) il soff.-cottura verso il Calcare; notasi il sopraelevato aspetto del soffitto



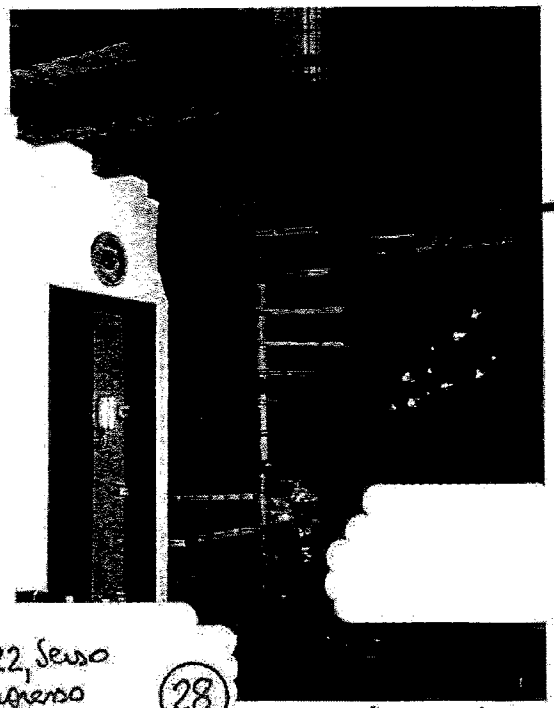
(23) id. 22



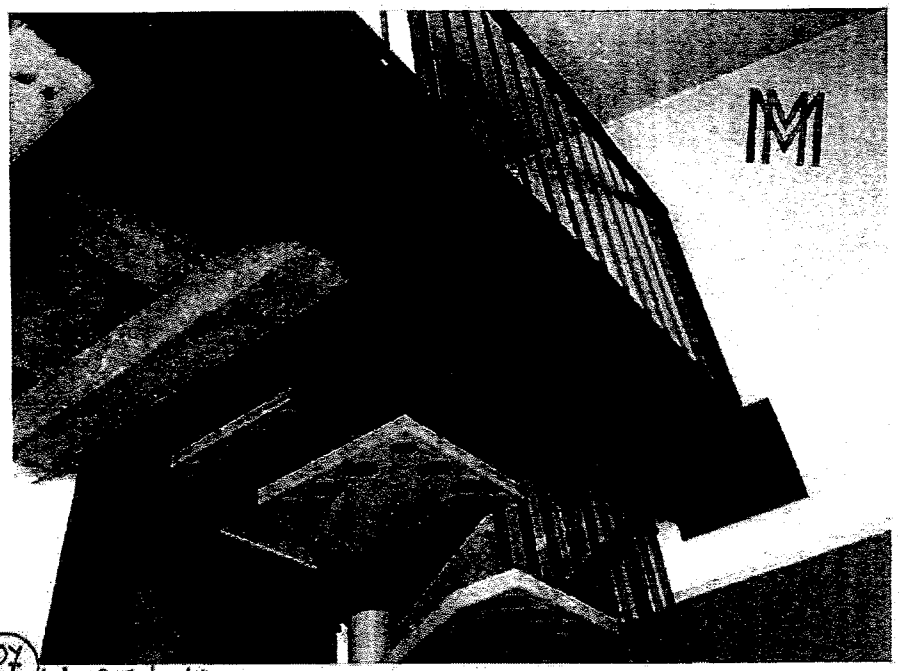
(24) il lavello



(25) id 24, la colonna doccia

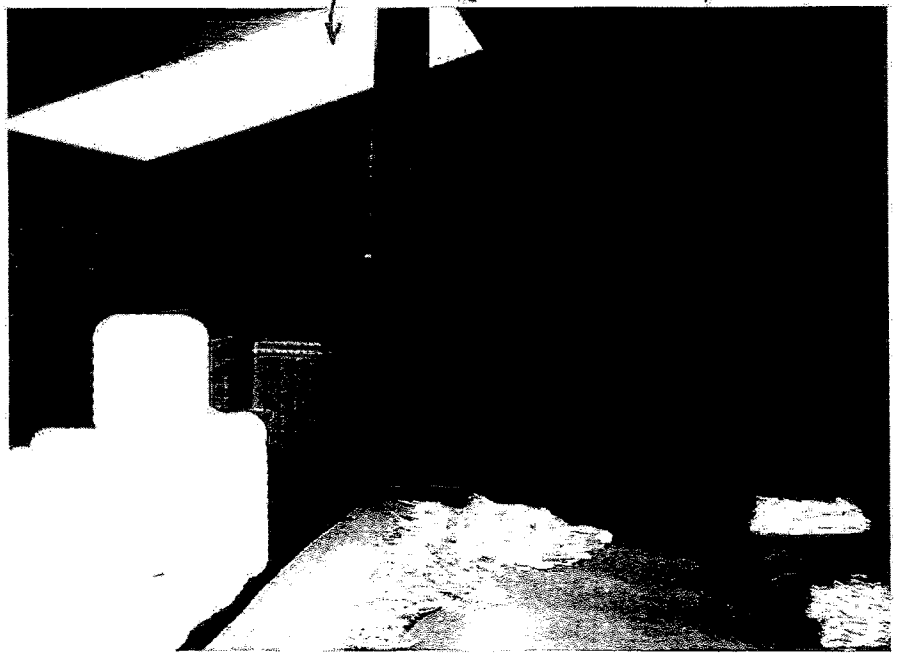


(26) id. 22, lato l'ingresso

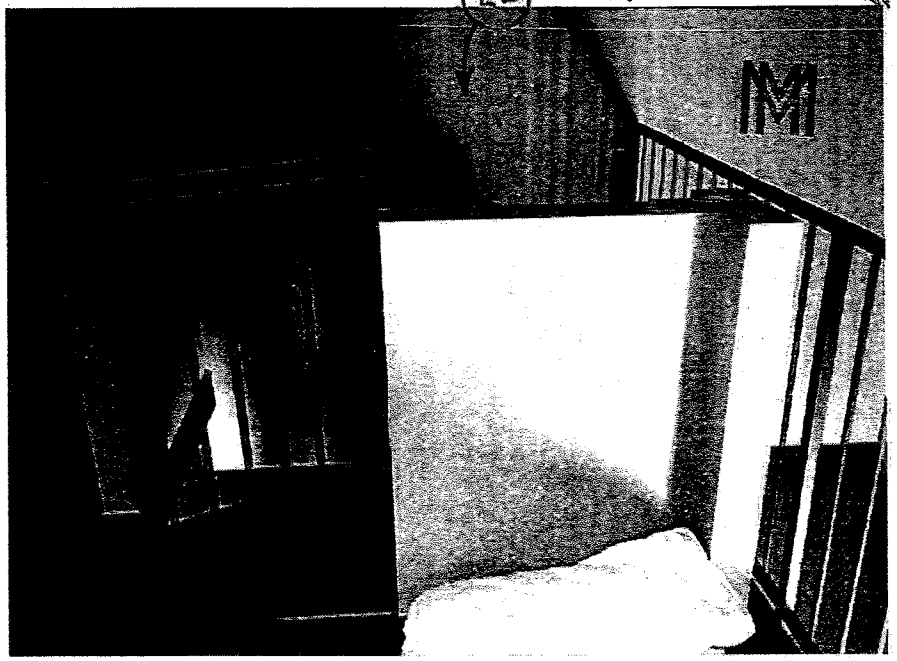


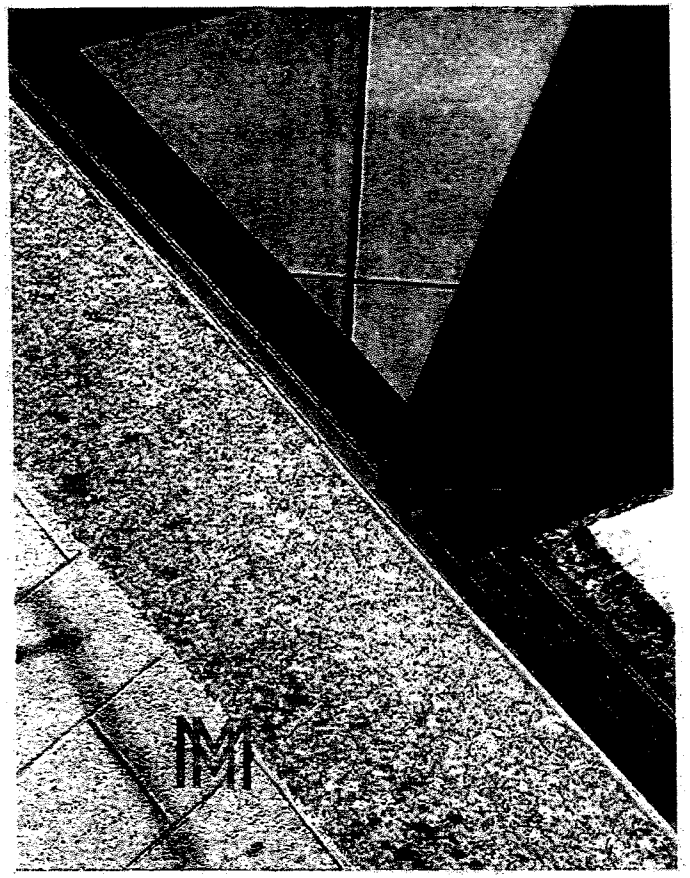
(27) id. 26, part.

(28) il soffitto in sottotetto, uso camera. –

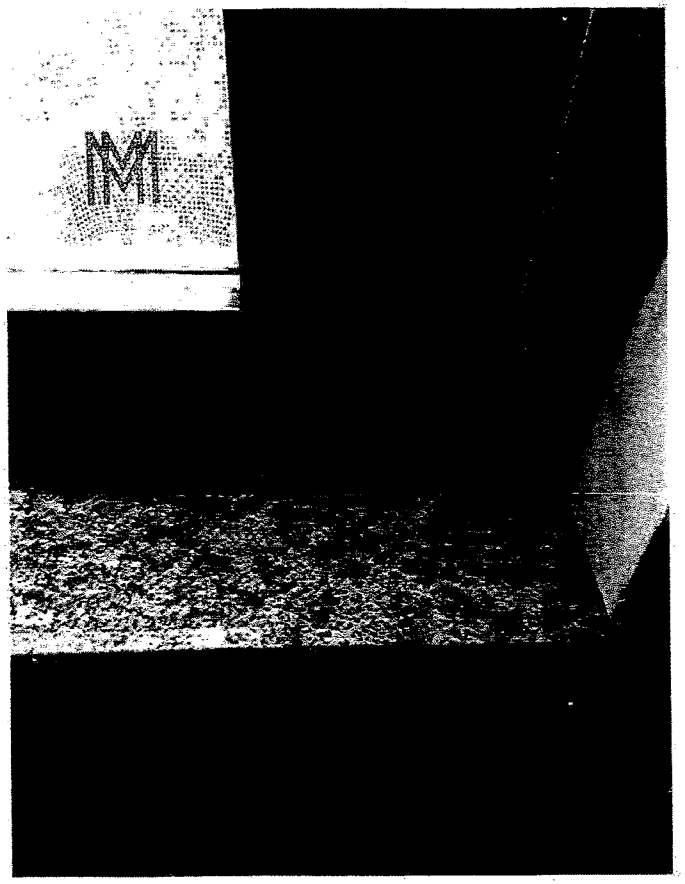


(29) id. 26, all'attivo in soffitto. –

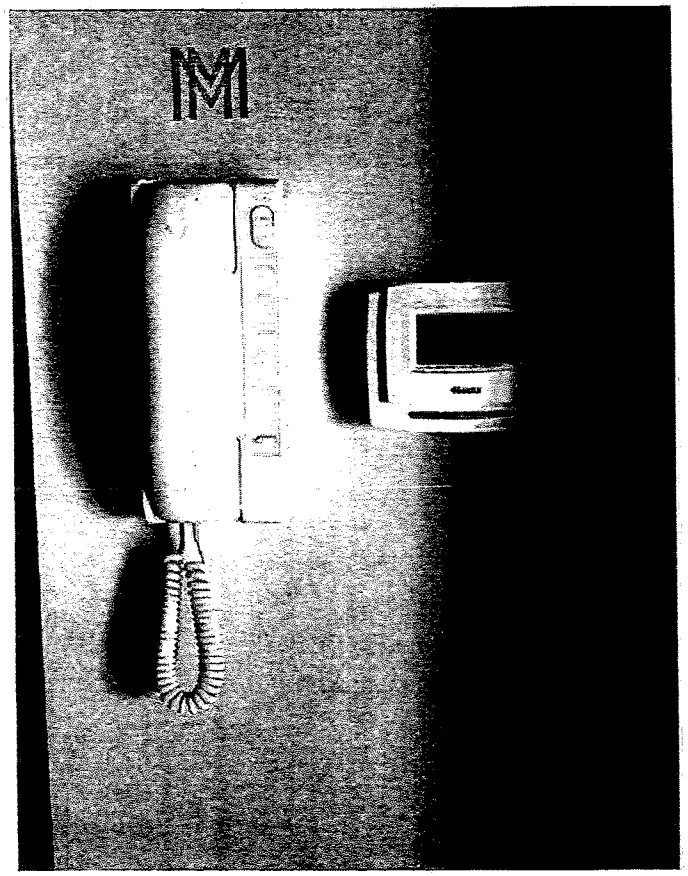




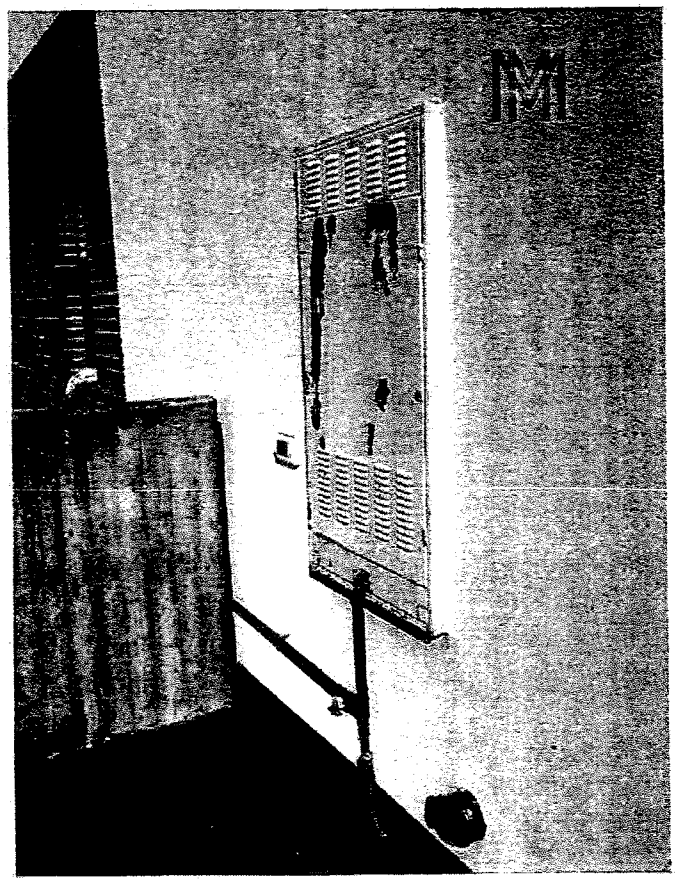
(30) soglia e serr. fijo con vetrata isol.



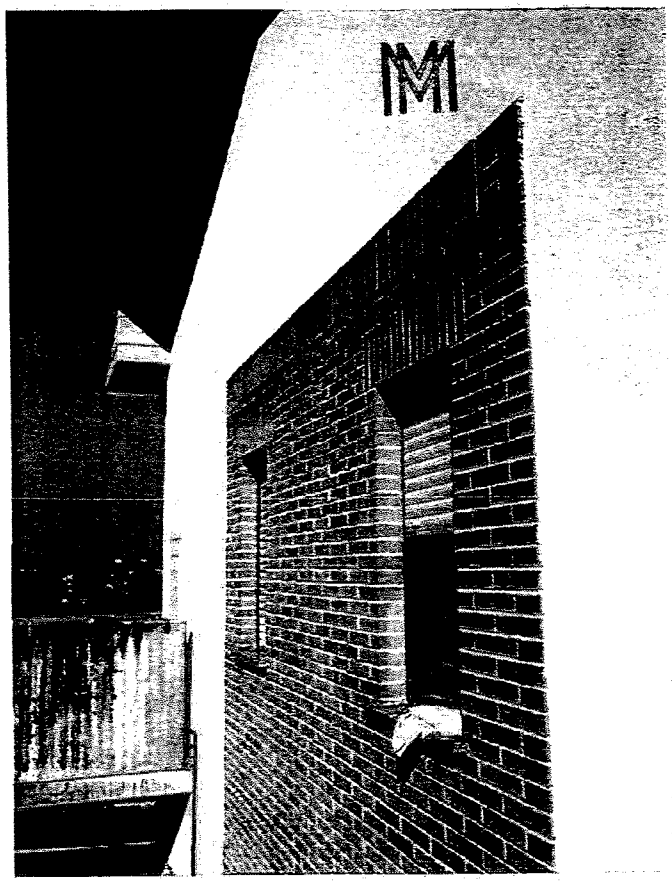
(31) il controdavanzale e calorifero.-



(32) citofono e termostato.



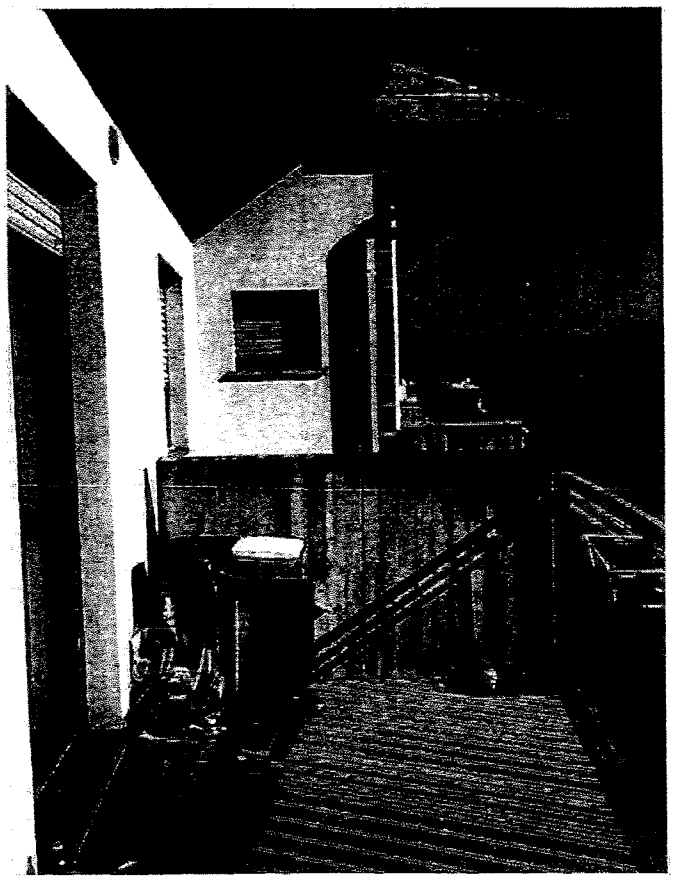
(33) C.T. a gas di tipo esterno



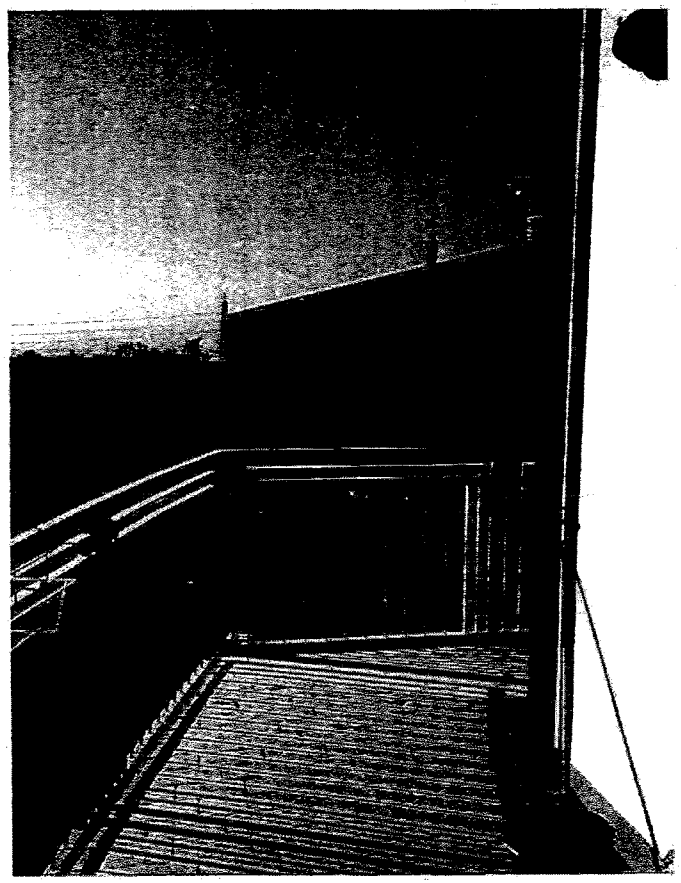
(34) fannellature di facciata in mattoni



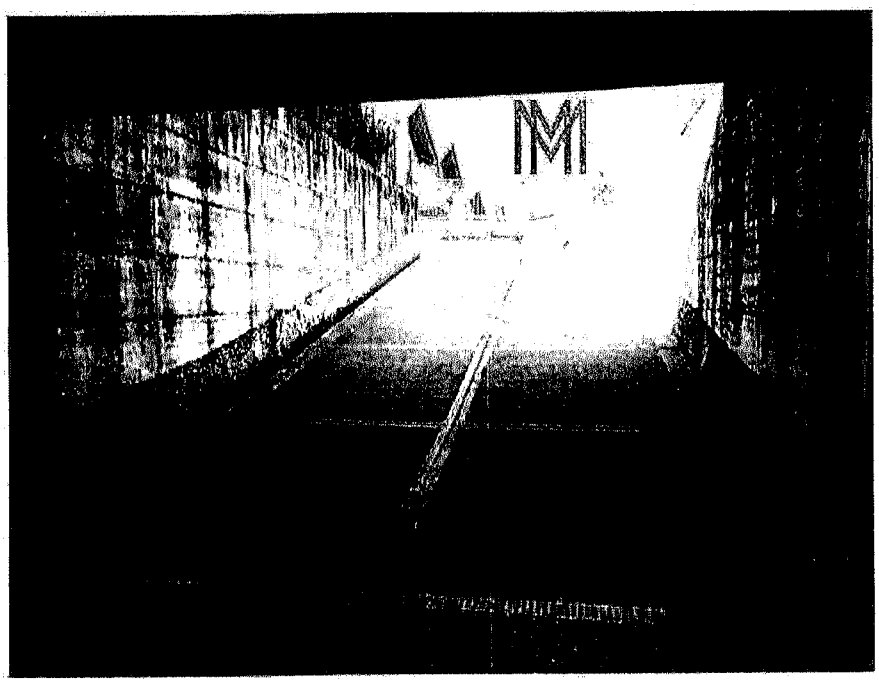
(35) Balcone sud e C.T.



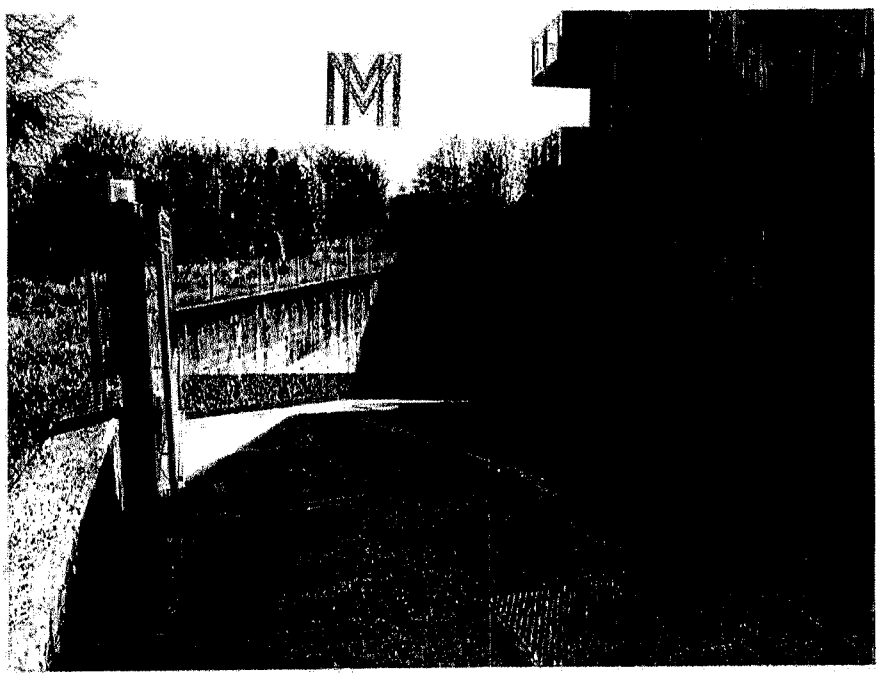
(36) Balcone Est in lato Nord



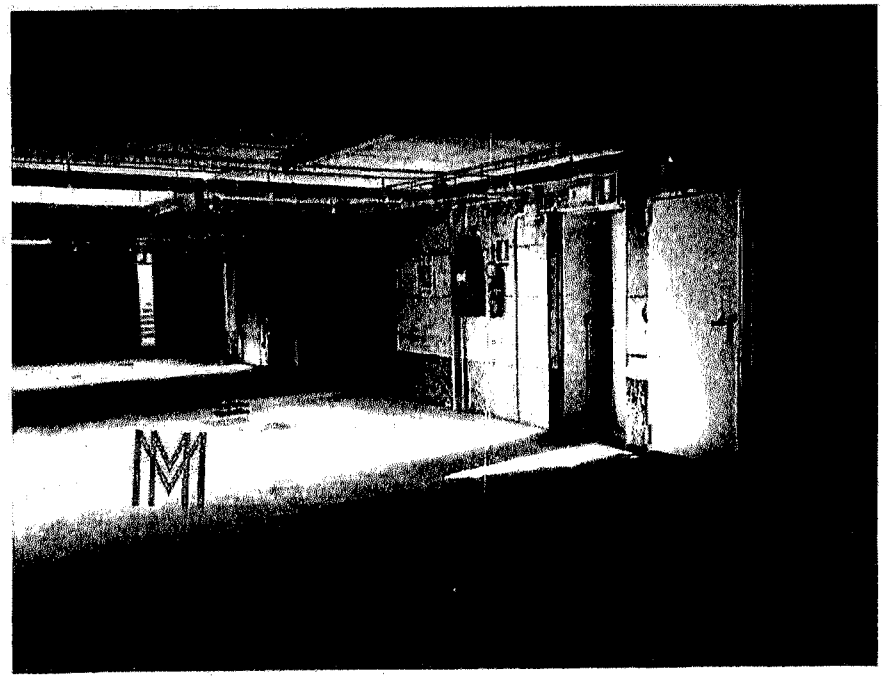
(37) id. 36, in lato opposto



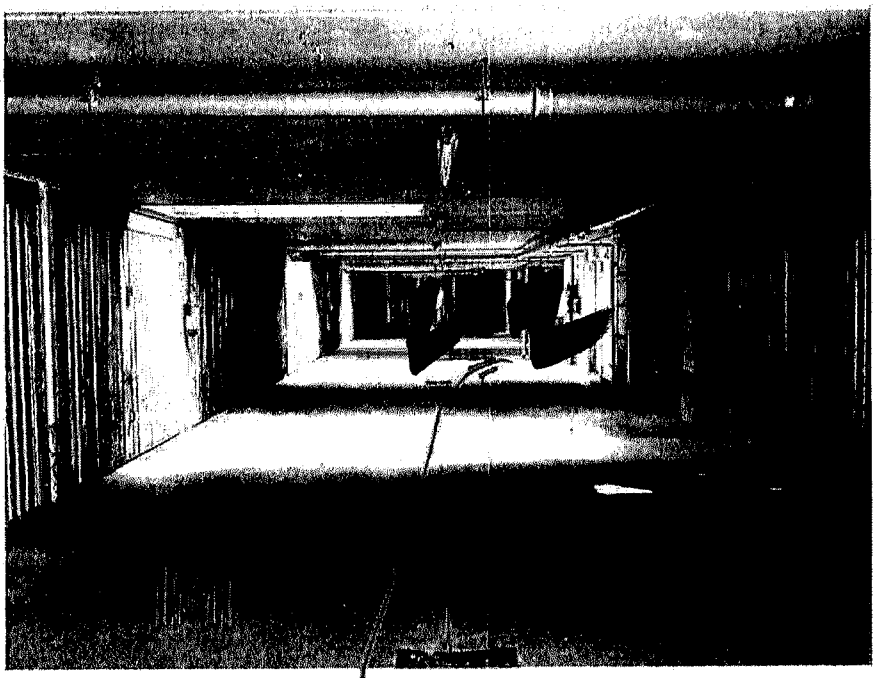
(38) rampa di risalita



(39) id 38, all'arrivo con cancello motorizz.



(40) carrello box e porta accesso vano scala



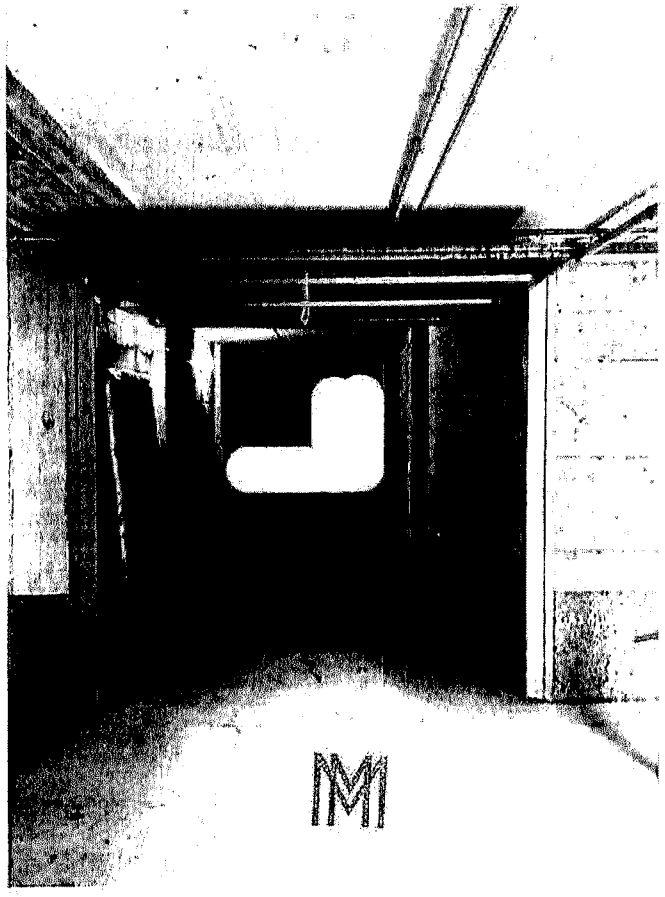
(41) carrello box

alla rampa di risalita

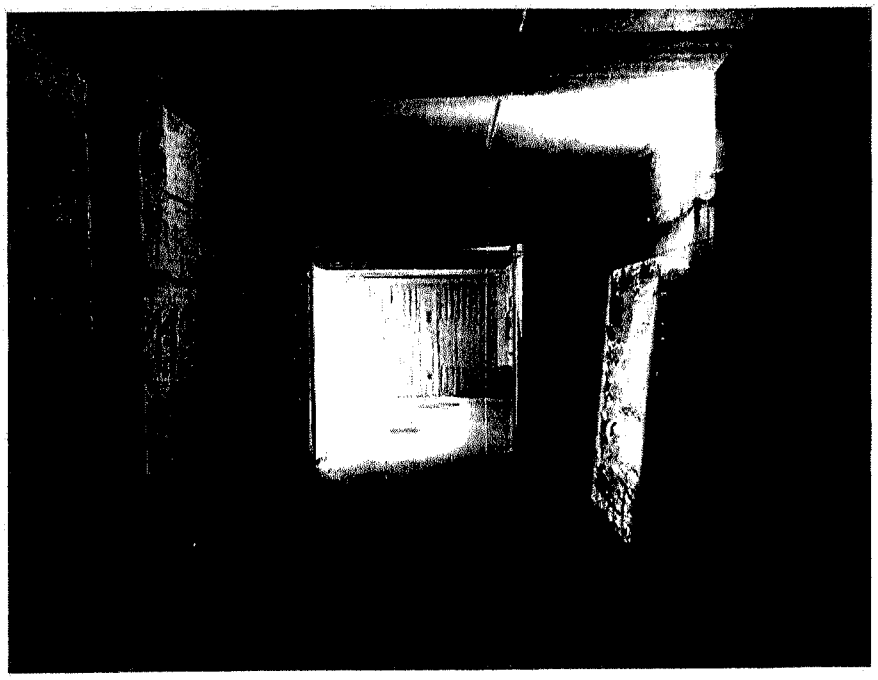


(42) id. 41, fonisc. del box sub 33

Box sub 33



(43) panoramica box vista dal cancello

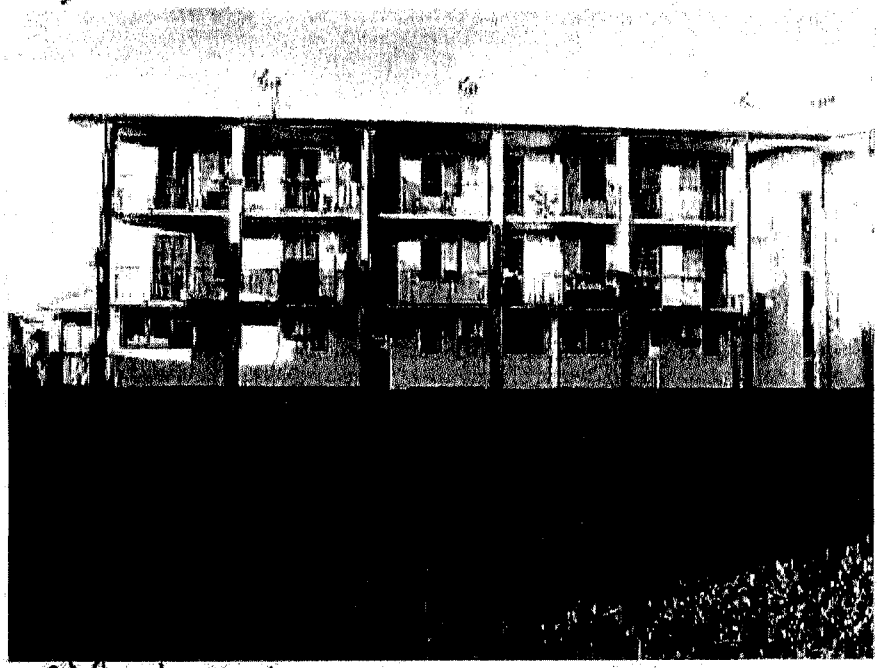


(44) id. 43, in basso affondo.-

Sopr.
4-8-2018



A) fronte S/O



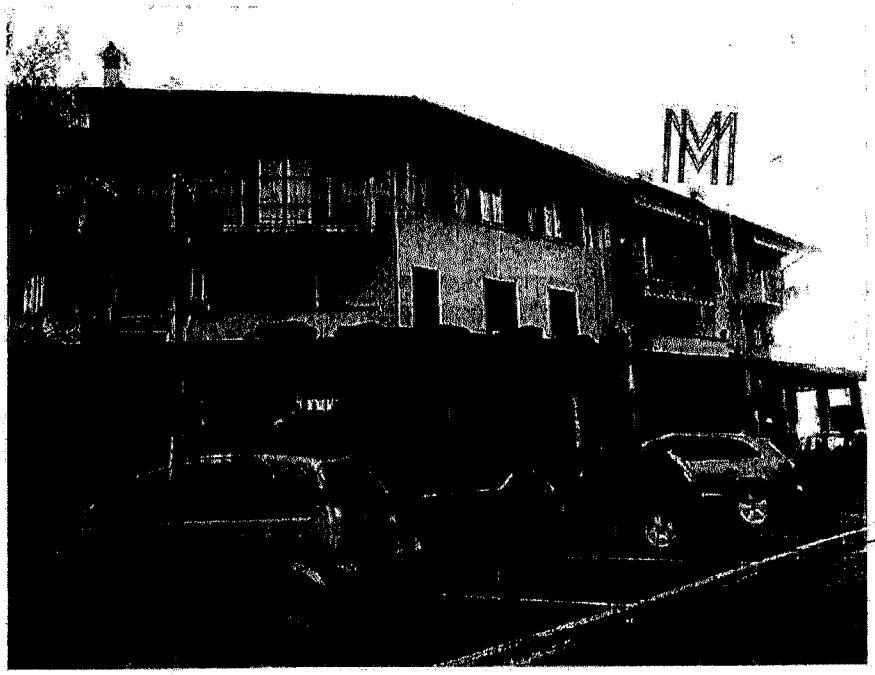
B) fronte Nord.



C) il giardino tra i 2 fabbr. e sopastante il corsello.—

DOC. E/4

Sopr.
10-4-2018



"Lotto 23"
ex Bar

(1) fronte Sud-Ovest

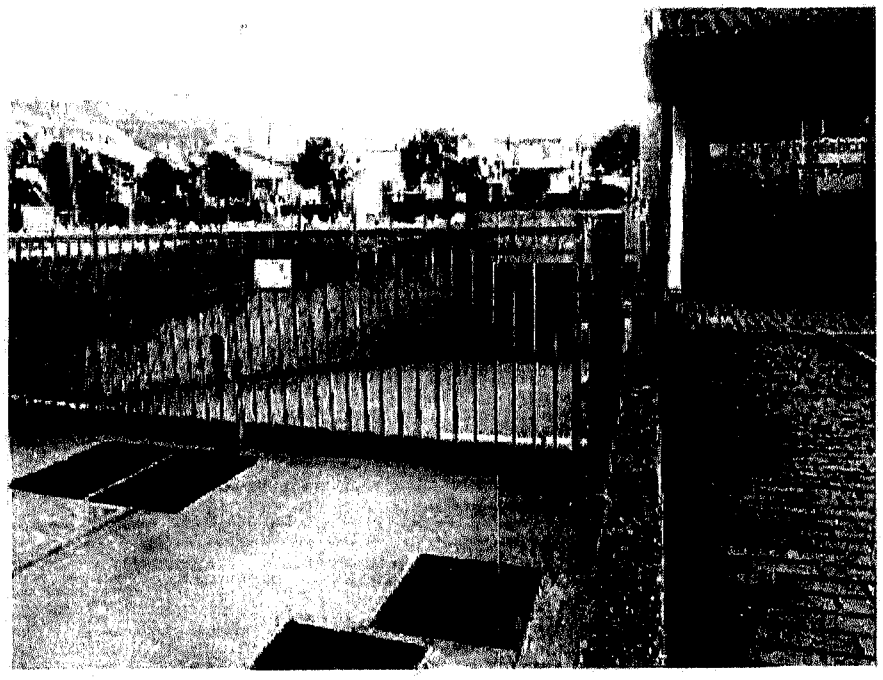


"Lotto 24"
Abit.

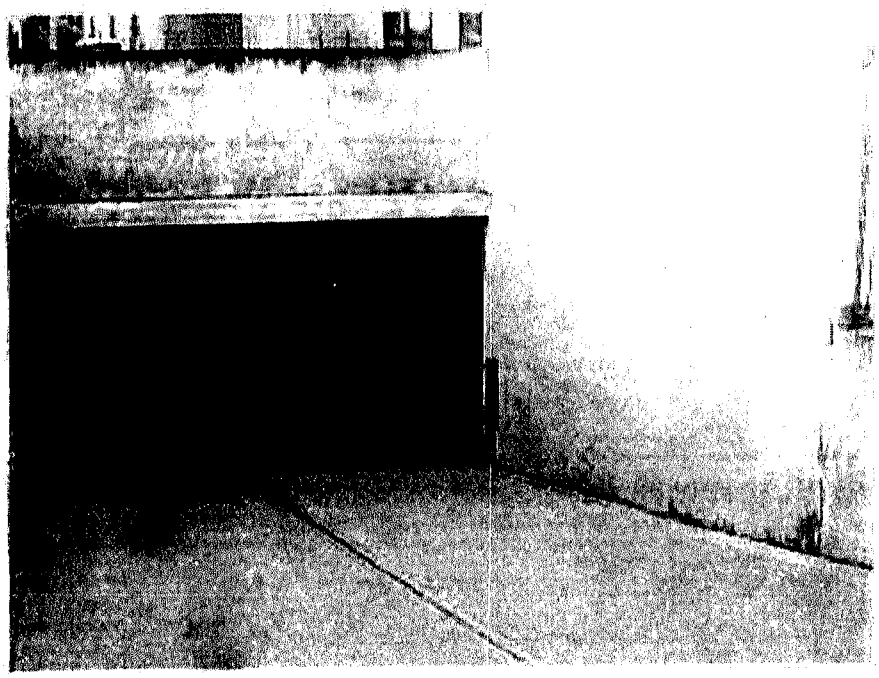
(2)
fronte Ovest



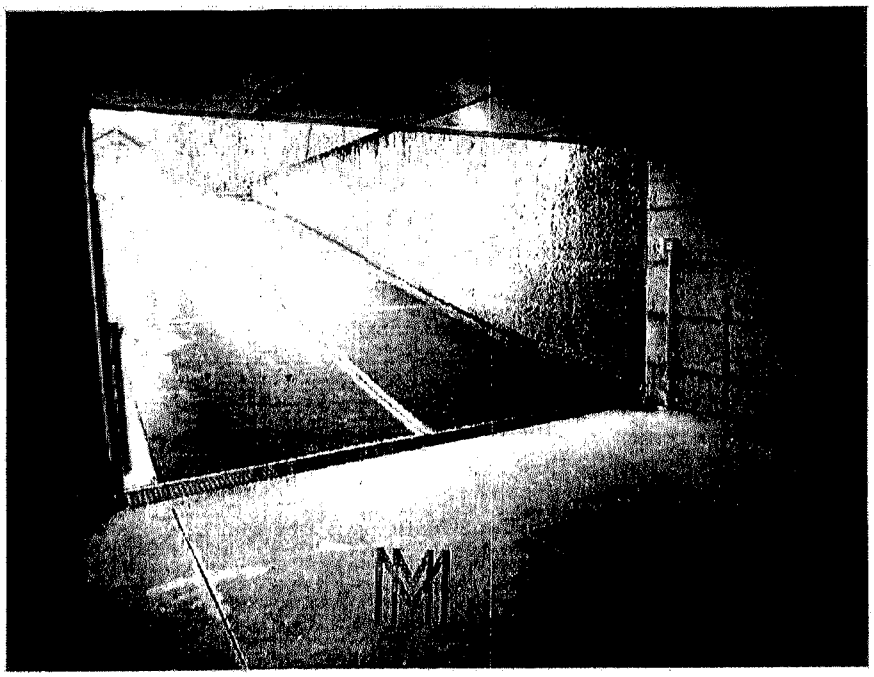
(3)
int. 1, fotic. del
fotico esclusivo
dell'ex Bar
(ora affitto)
al civ. n°8



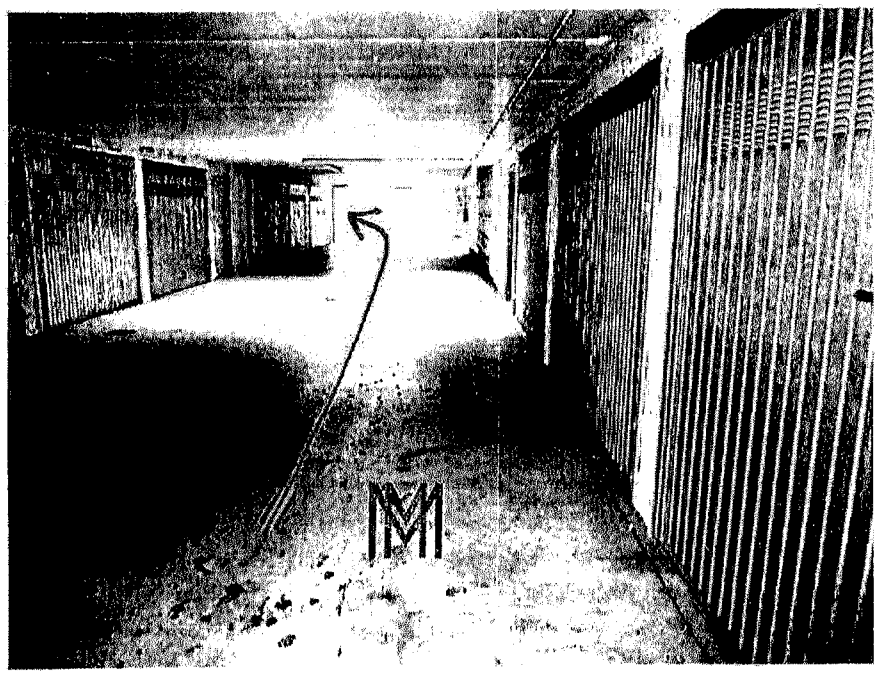
(3) BIS cancello motorizzato e rampa risalita box su V. Badesa



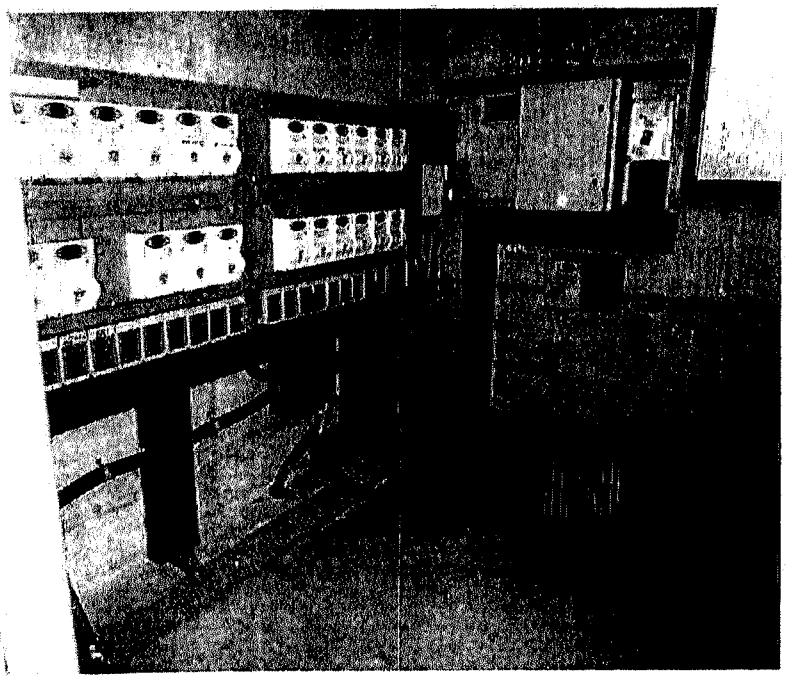
(3) TER il cancello box a inizio rampa risalita



4
Rampa risalita

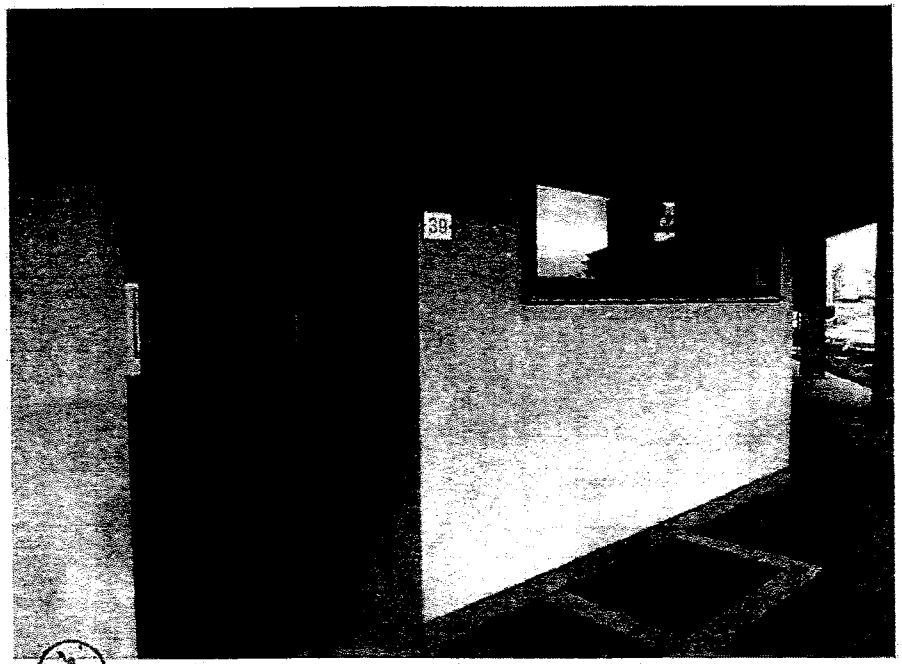


5
il cervello box



6
Vano mis. Enel

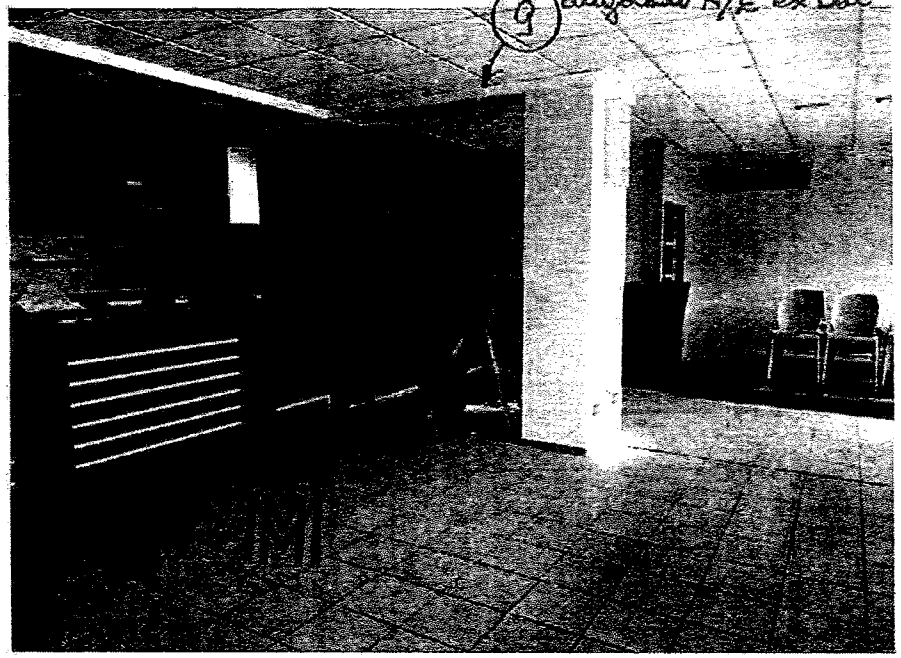
"LOTTO n°23"



(7) ingr. vano scala sub 7 per accesso abit. sub 56



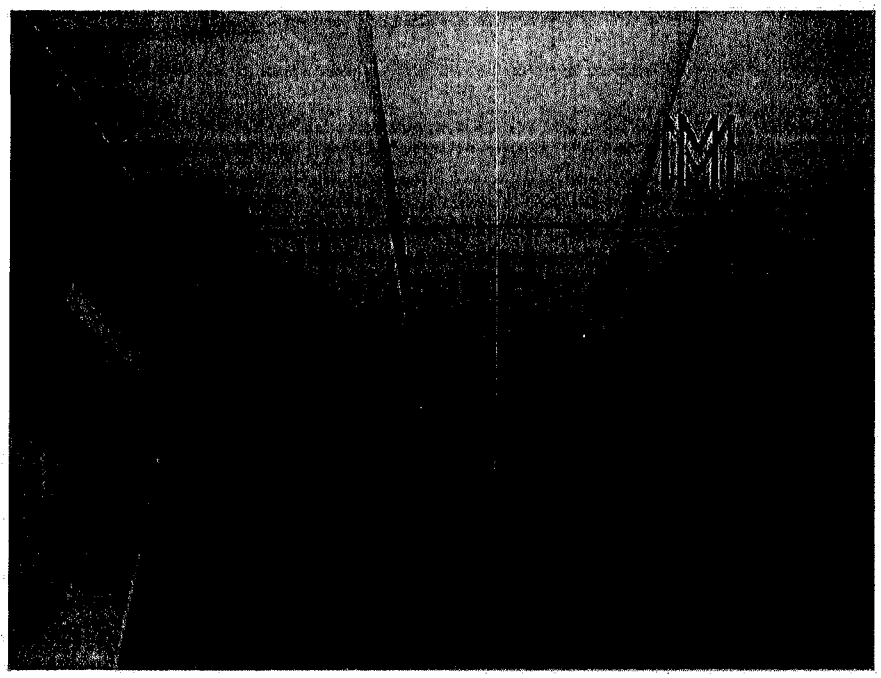
(8) angolata S/O. ex bar (lotto 23)



(9) angolata N/E ex bar



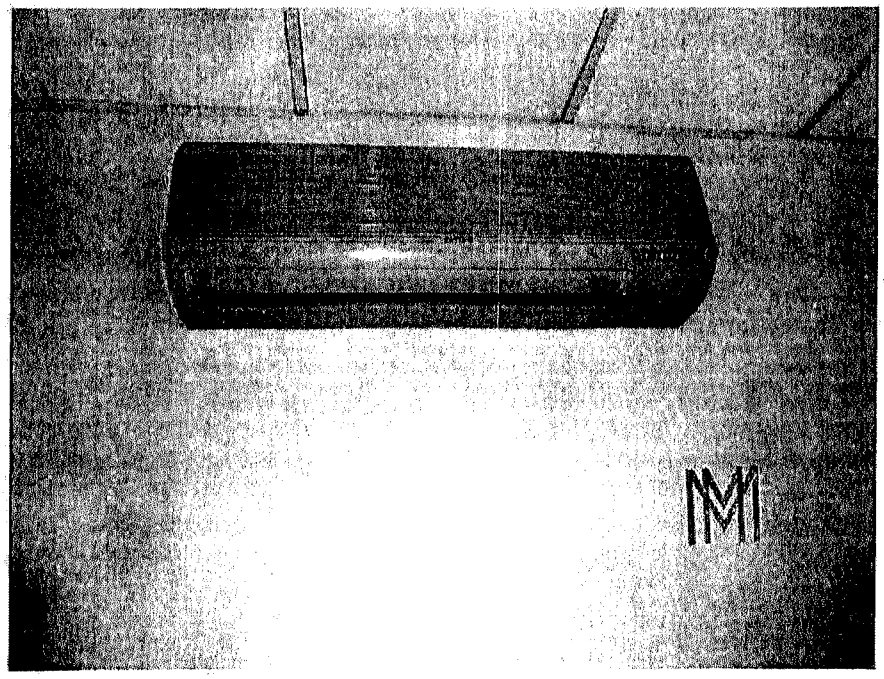
(10) retrato su portico esclusivo



(11)
pannelli a soffitto per insonorizz.



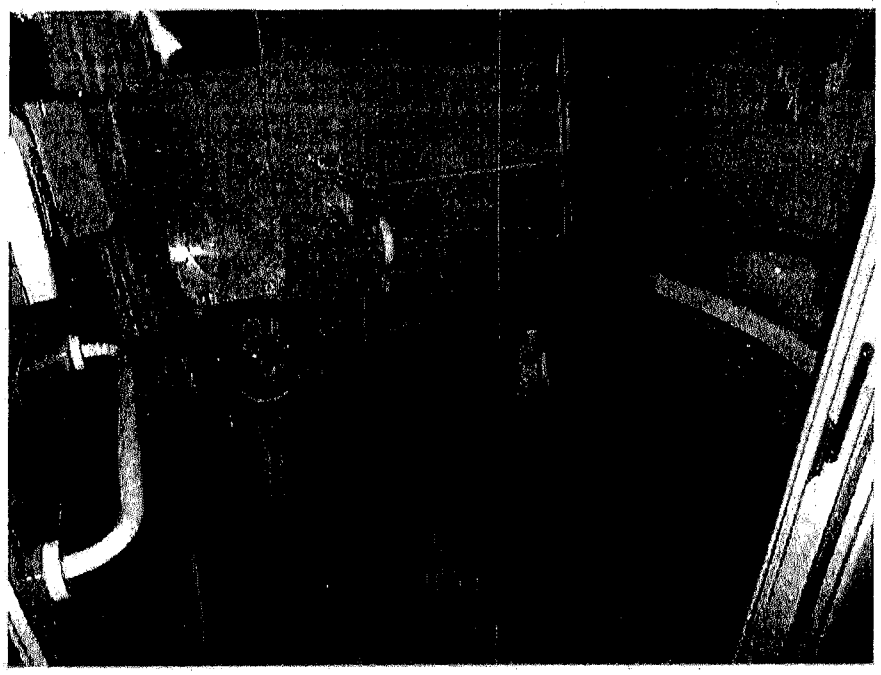
(12)
pavim. tipo locale



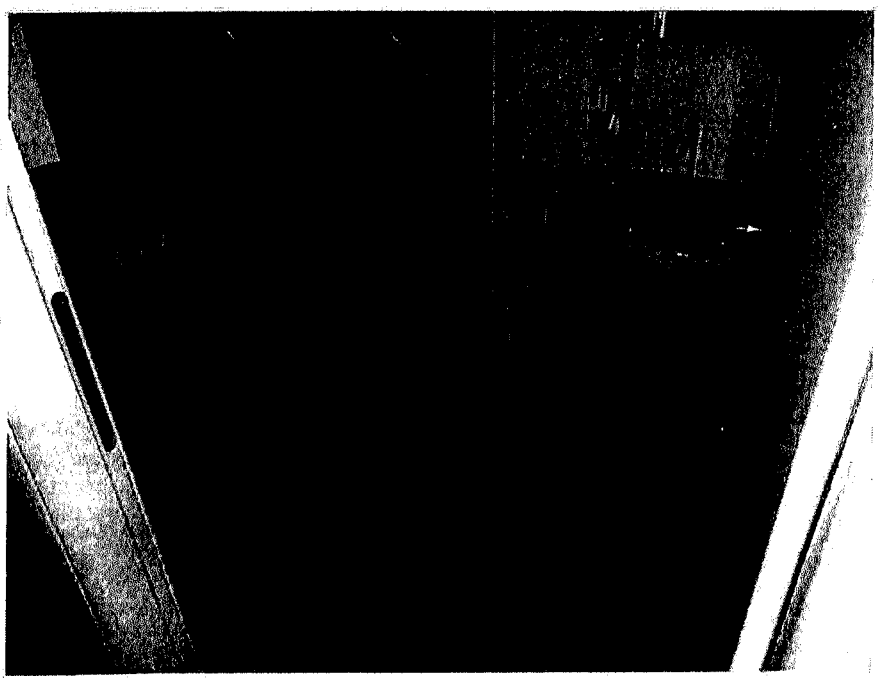
(13)
split raffresc.



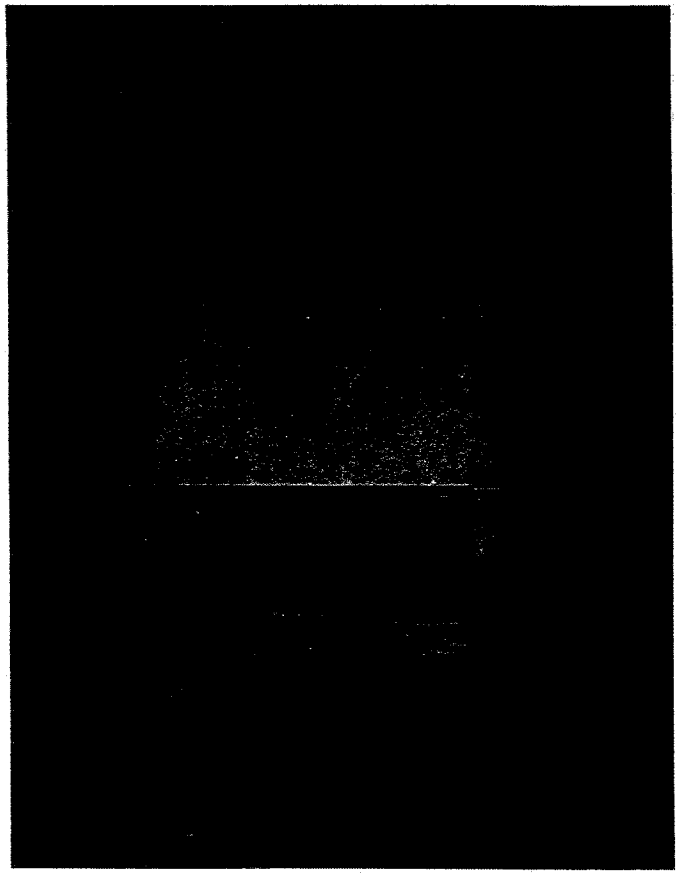
(14)
dis. serv. ig.



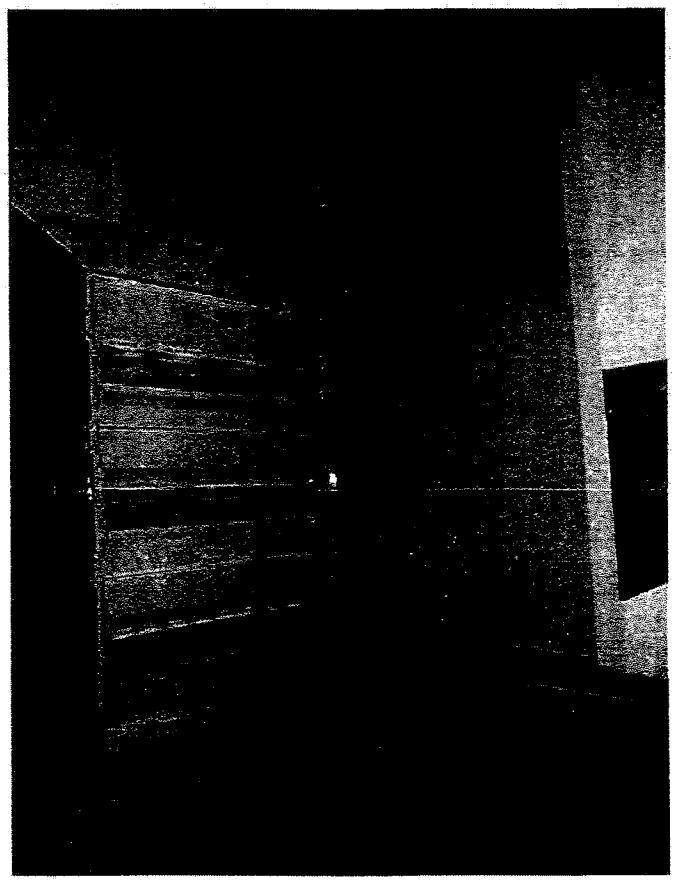
(15)
Serv. ig. disabili



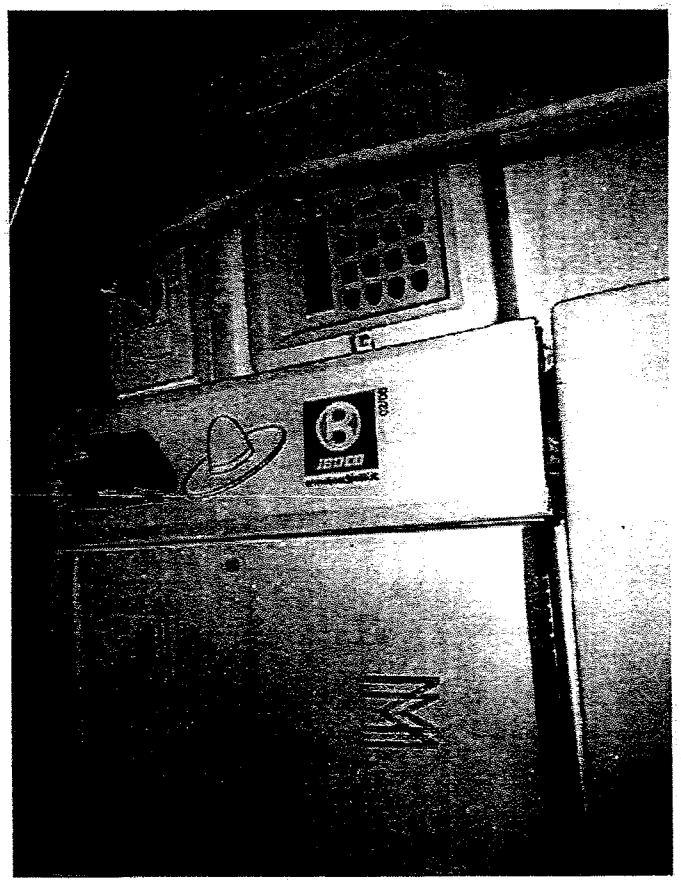
(16)
2° serv. ig.



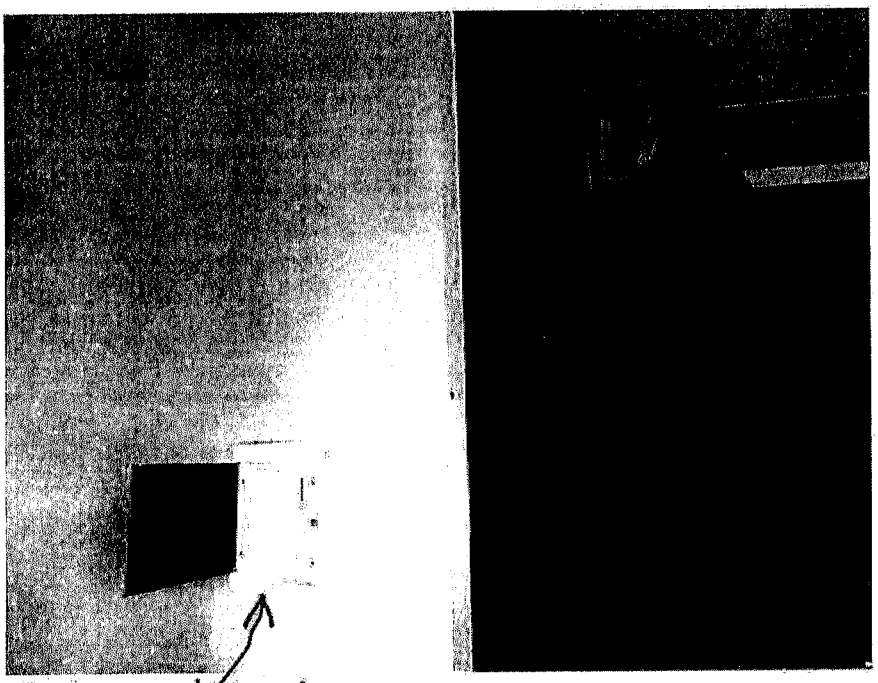
(17) C.T. a gas x risc.



(18) quadro elett. generale

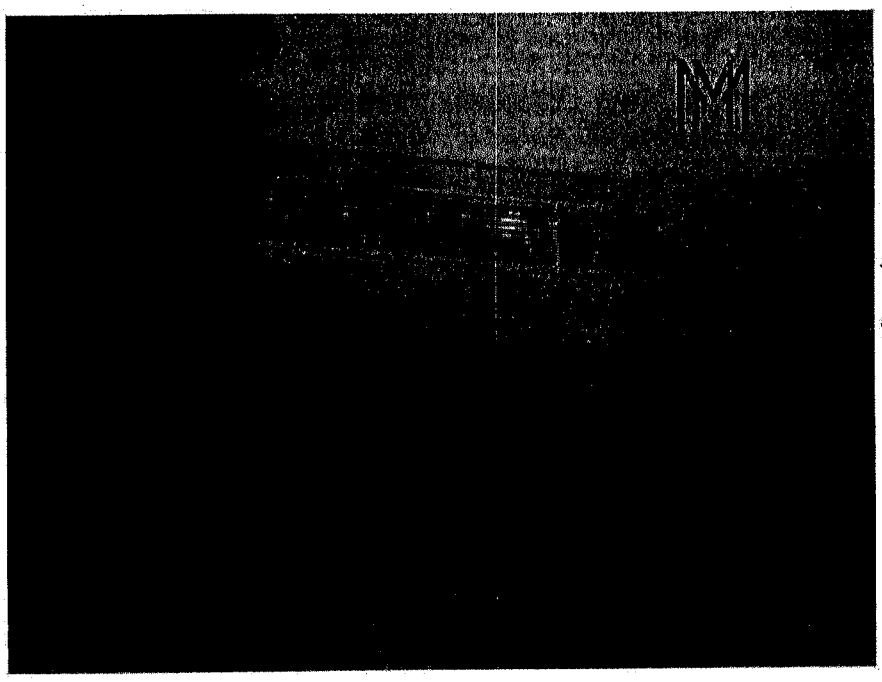


(19) centr. inf. allarme



Q. Elett. non utilizzato

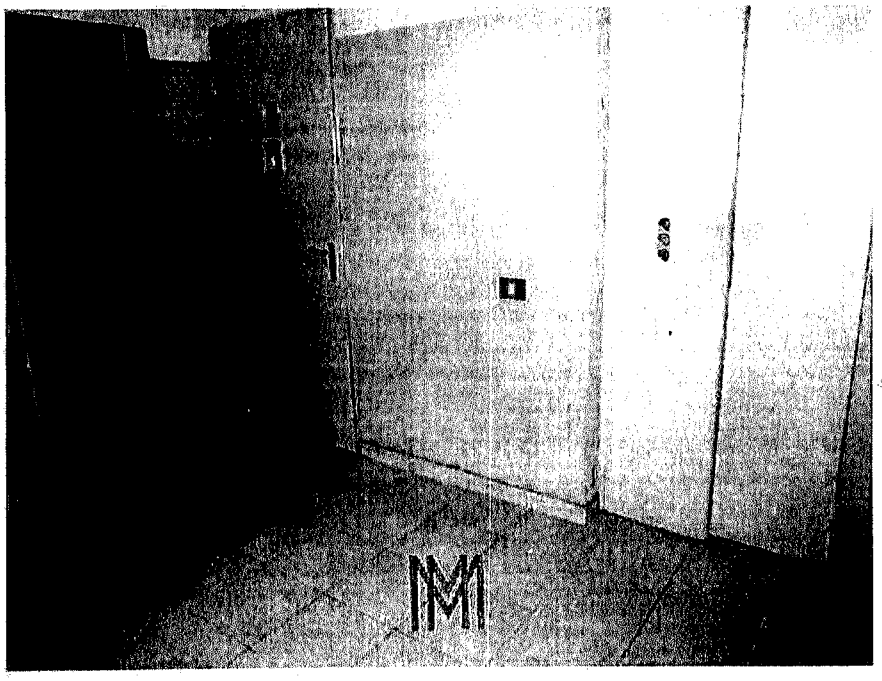
(20)
Split raffresc.



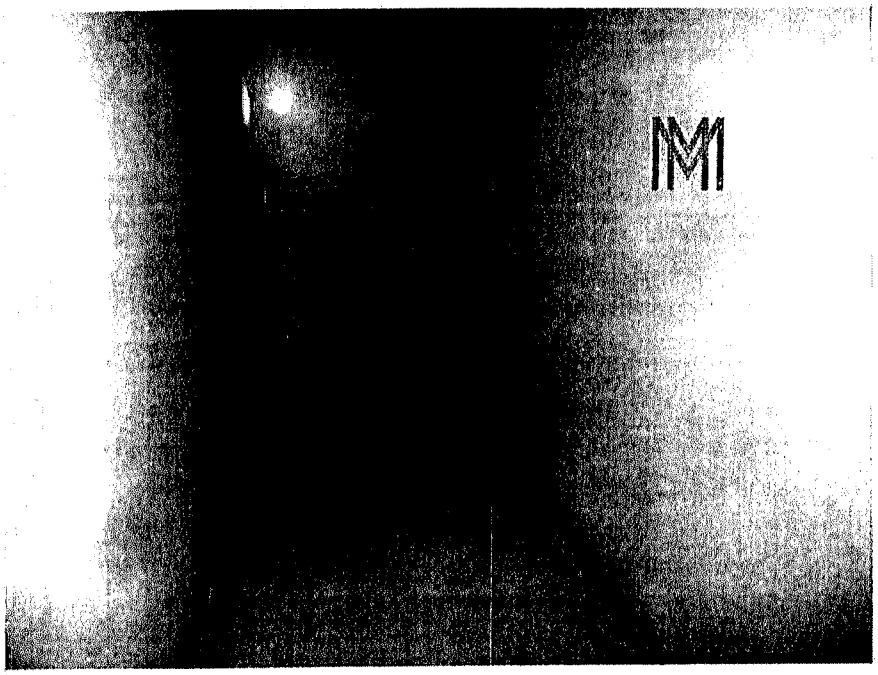
(21)
Tesmo-conduttori per riscald.



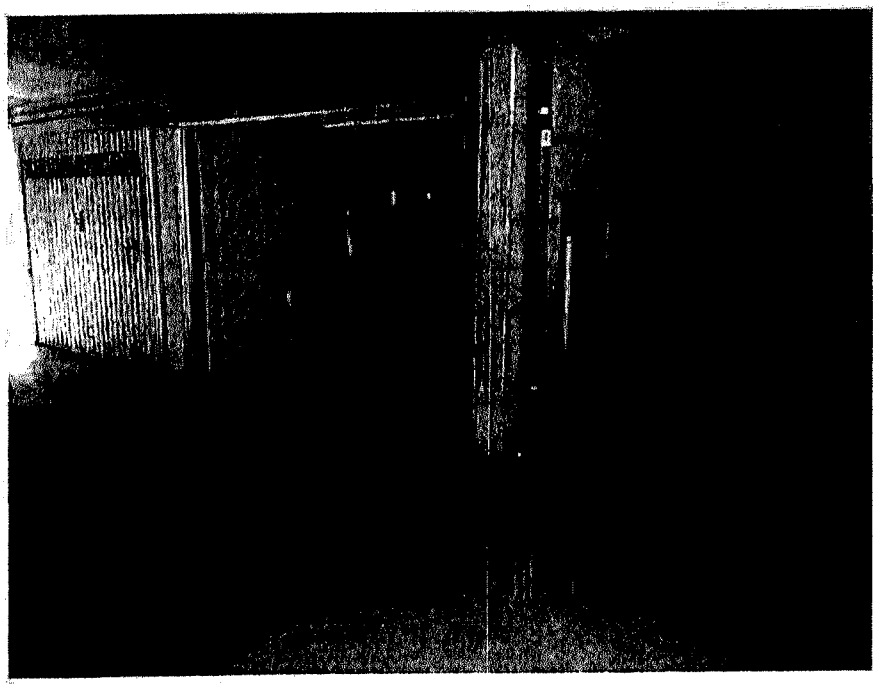
(22)
Serr. in alluminio con vetrata isol.



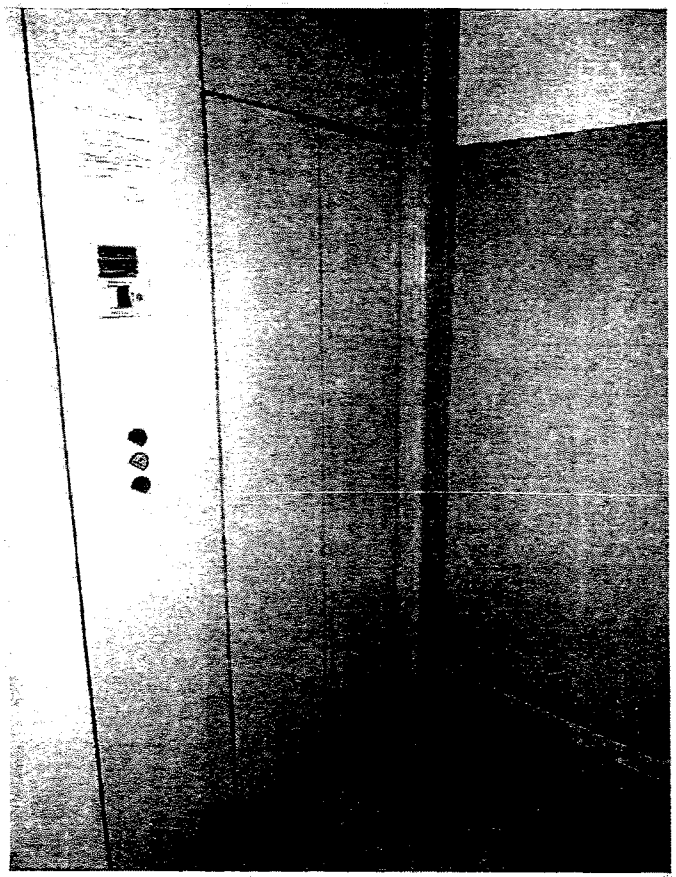
(23) dis. a p. inters. fra accesso box



(24) id. 23



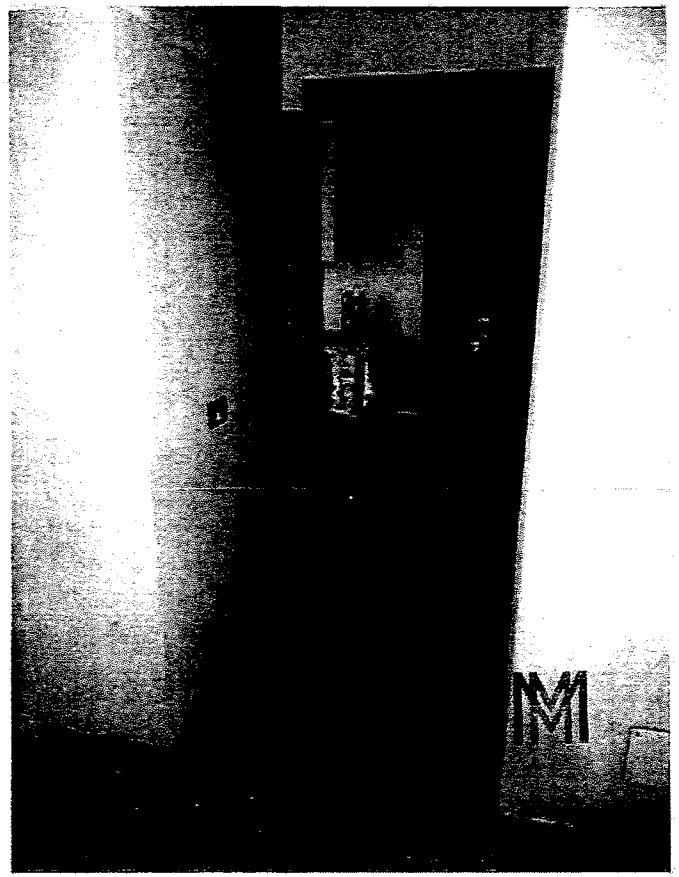
(25) "lotto 23" il box sub 54



(26) ascensore con forche telescopiche



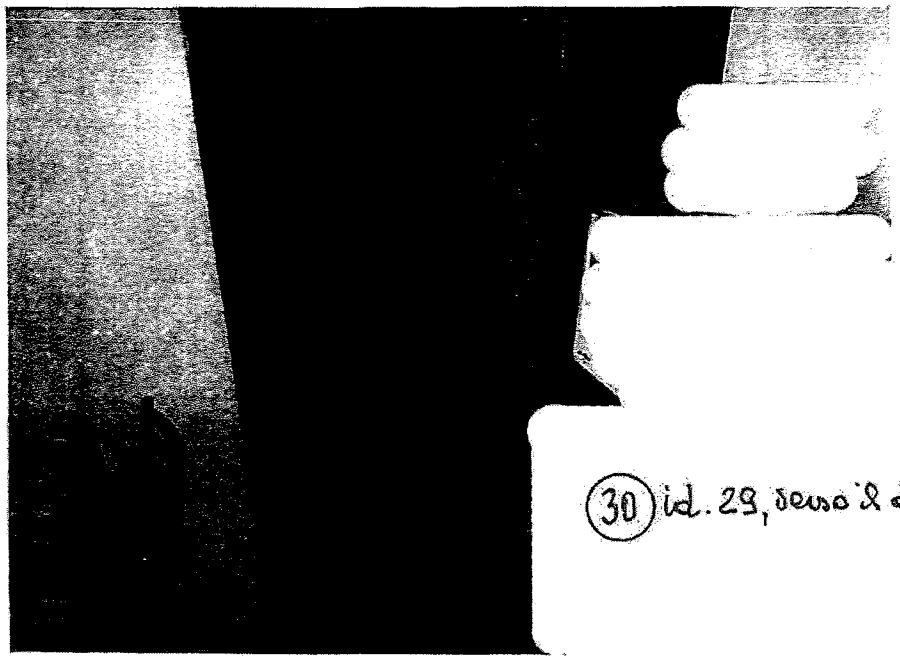
(27) atrio ingr. a p.t.



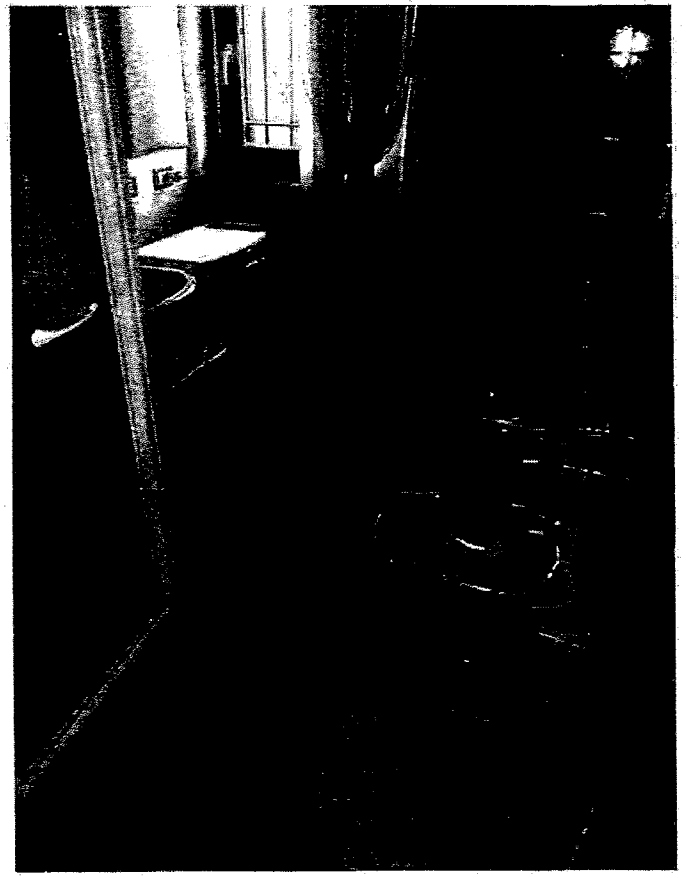
(28) ingr. abit. sub 56 "lotto 24"



(29) "Lotto 24" il soggiorno - angolo cottura

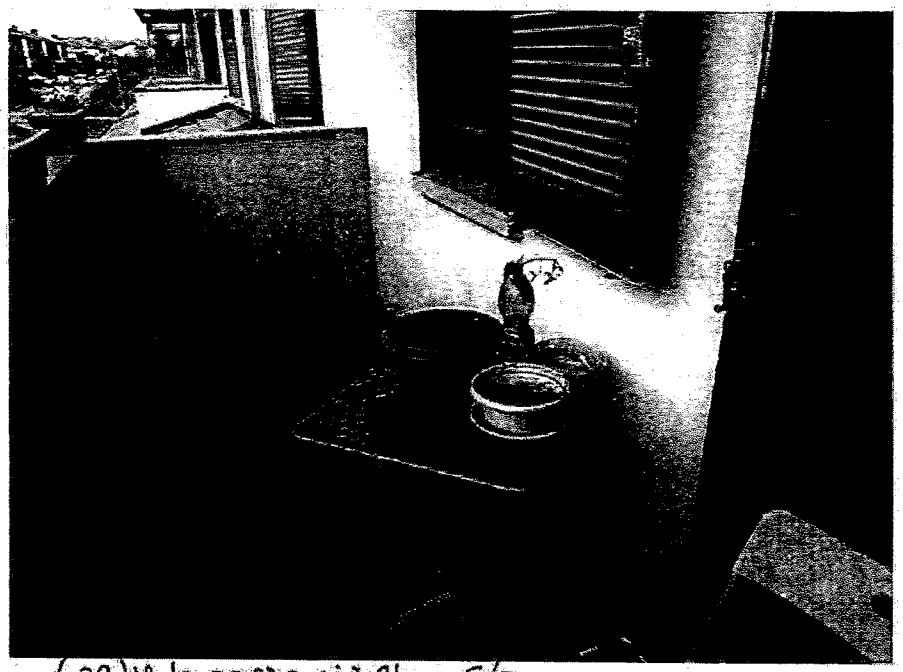


(30) id. 29, verso il dis. notte



(31) il bagno con colonna doccia

"LOTTO n°24"

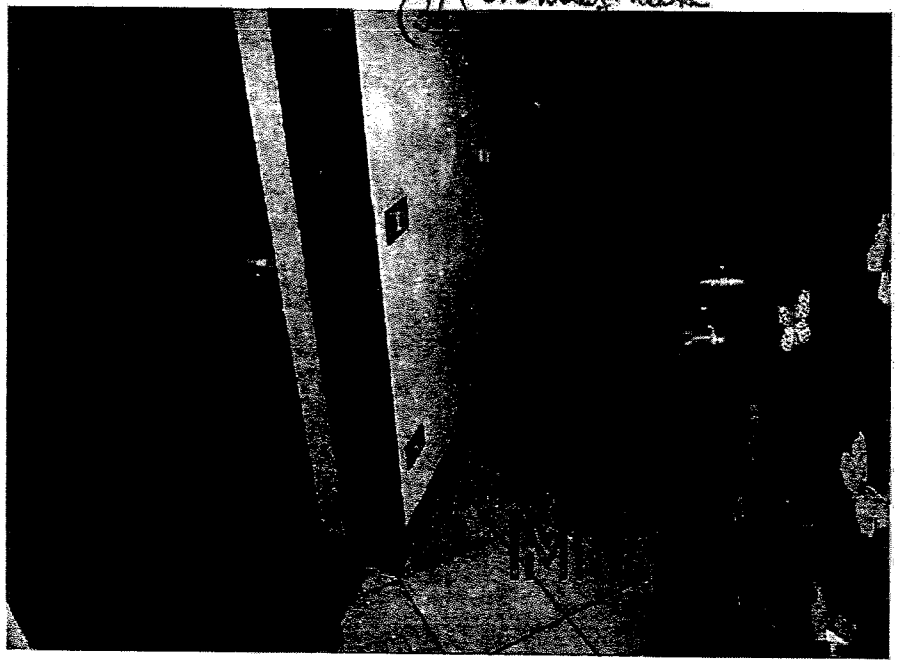


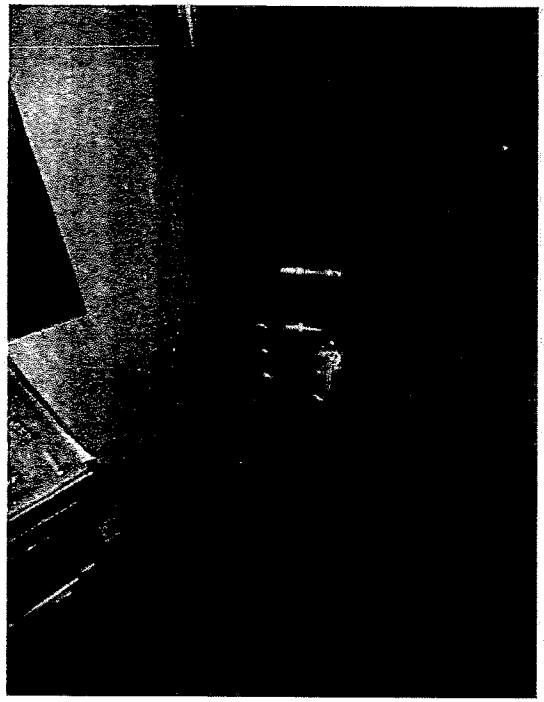
(32) il terrazzo rivolto a S/O



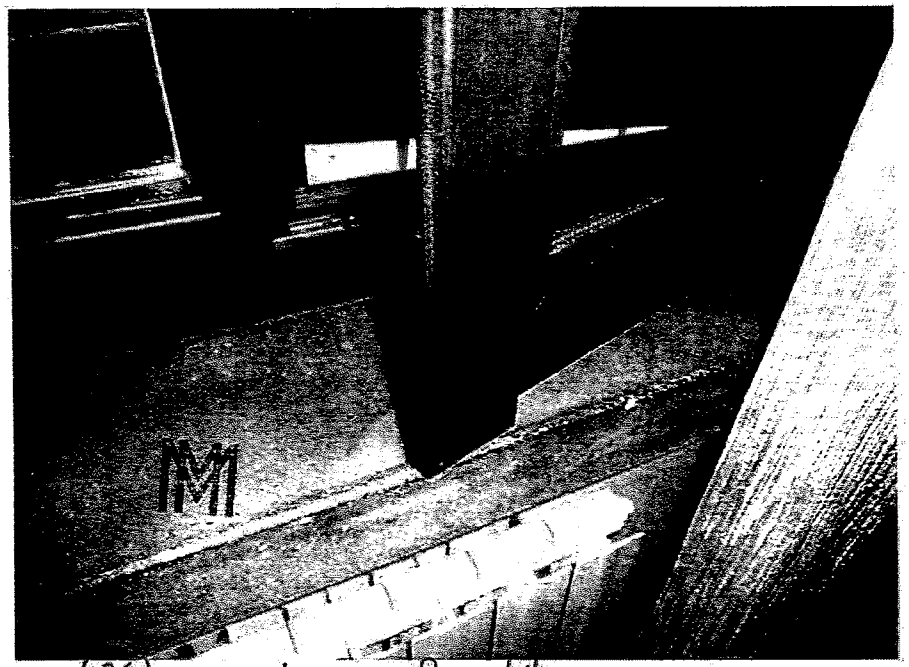
(33) serr. tipo e cancellata di sicurezza.-

(34) il disinf. notte

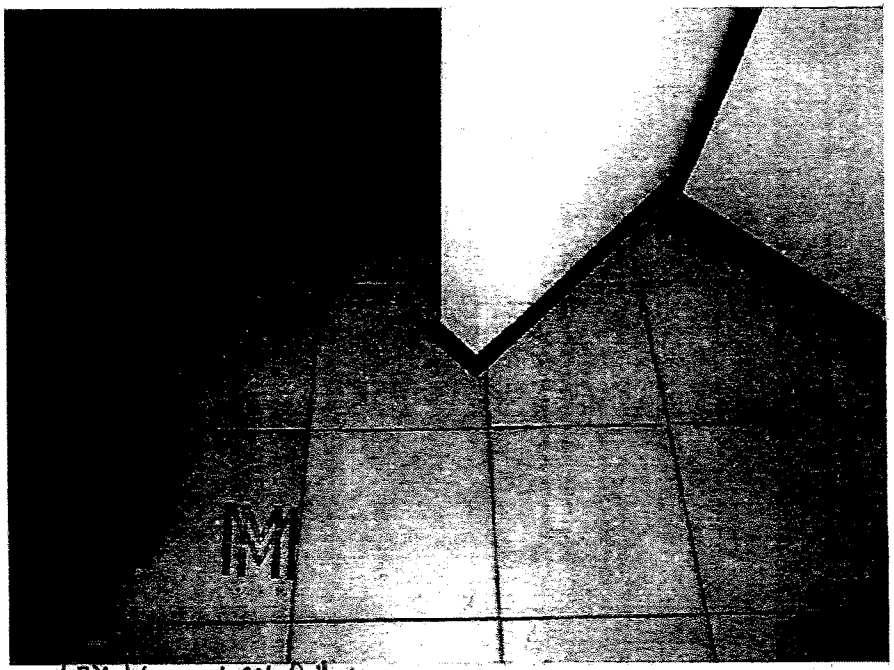




(35) portoncino ingr. tipo blindato

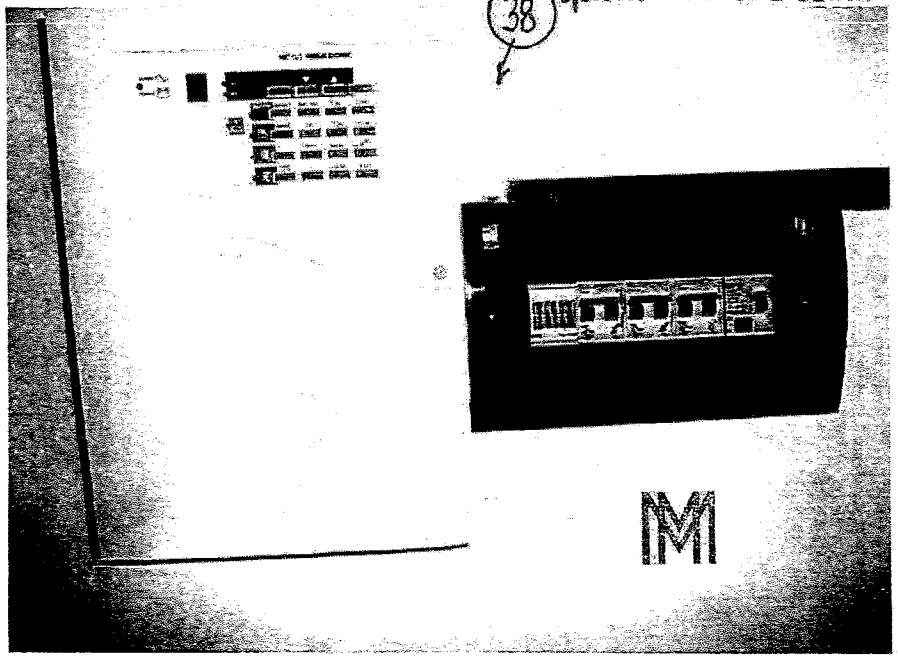


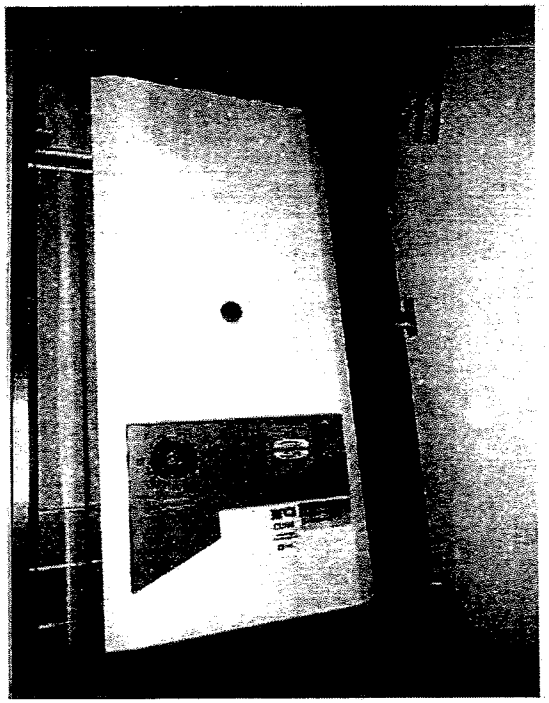
(36) serr. est. e calorifero tipo



(37) fav. dell'abitaz.

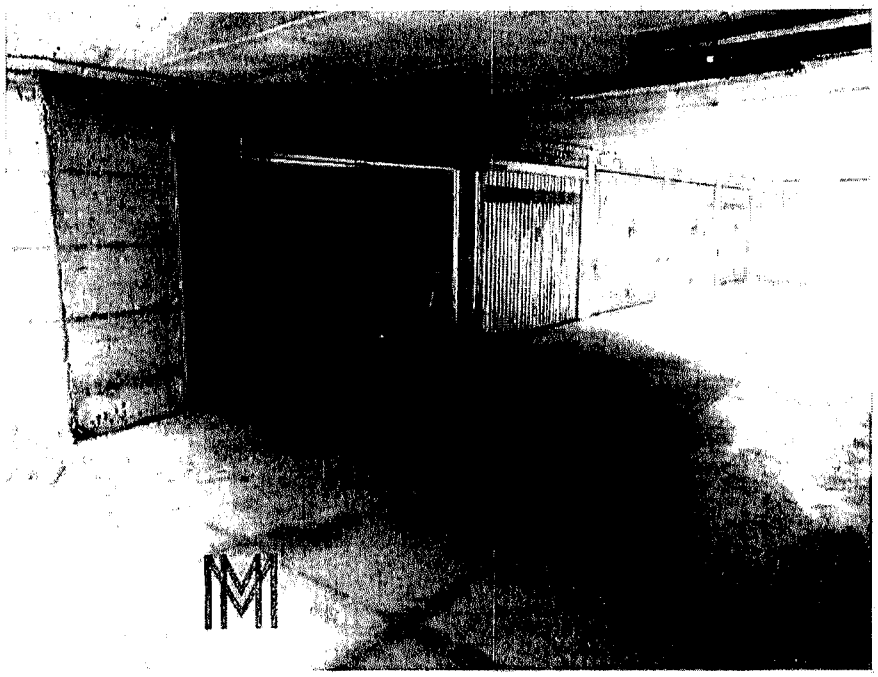
(38) quadro elett. e centr. allarme



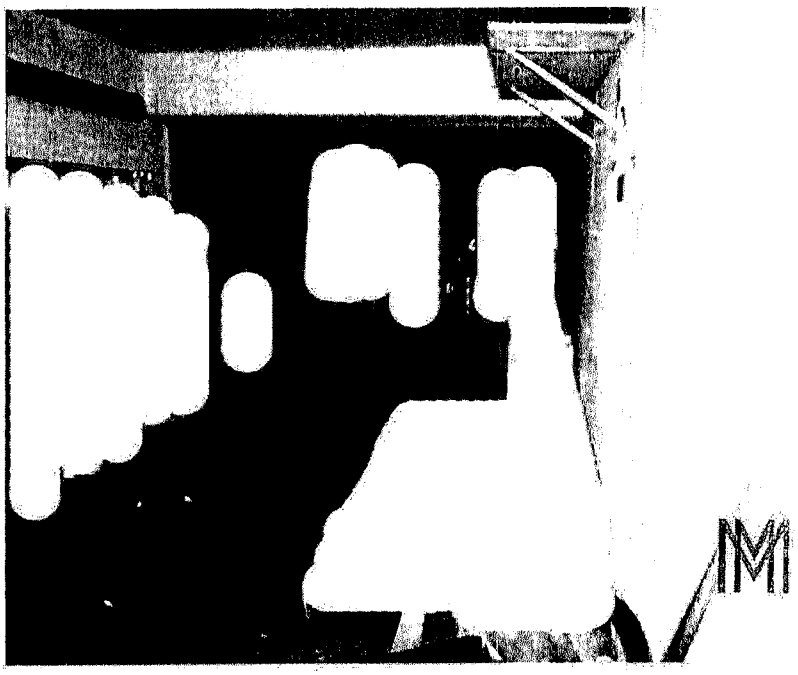


(39) la C.T. a gas

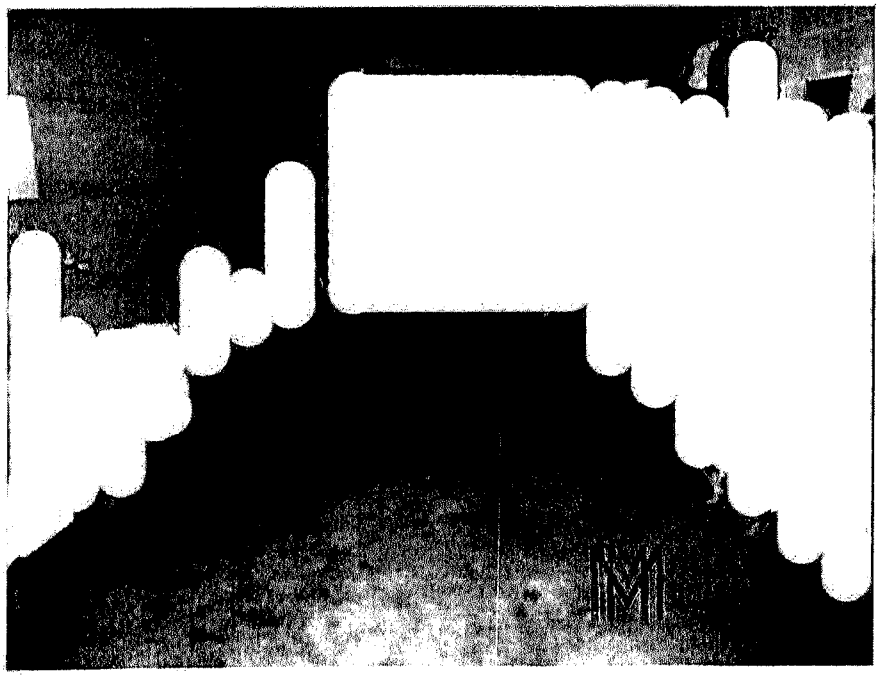
Box sub 24



(40)
porta bascul. di tipo manuale.



(41)
l'interno box



(42)
id. 41

"LOTTO n° 25" - alt. + box

Sopr. 10-4-2018



(1) ingr. pedonale

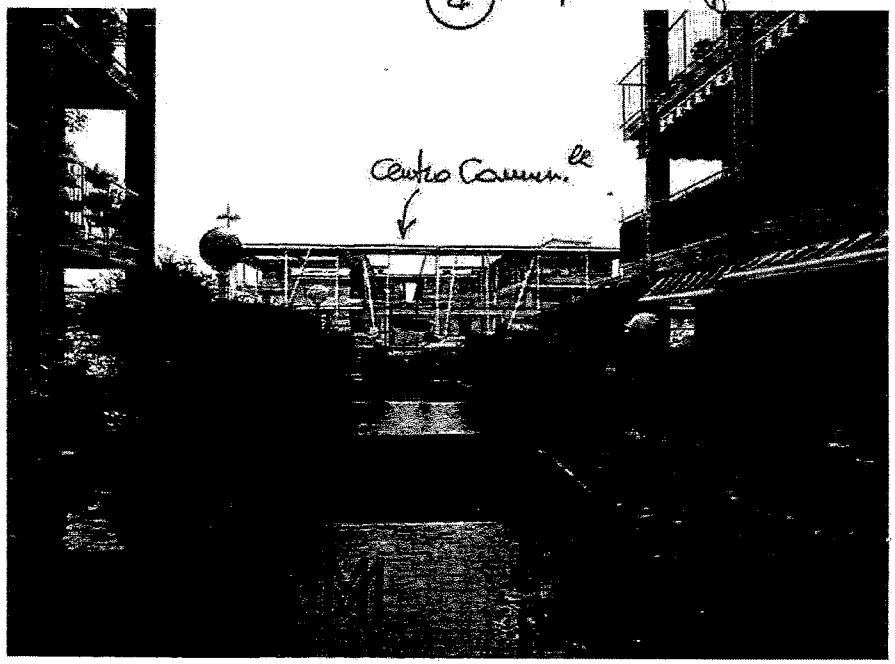


(2) vialetto d'ingresso all'interno della corte

(3) prospetto Ovest sulla corte



(4) id 2, in lato opposto



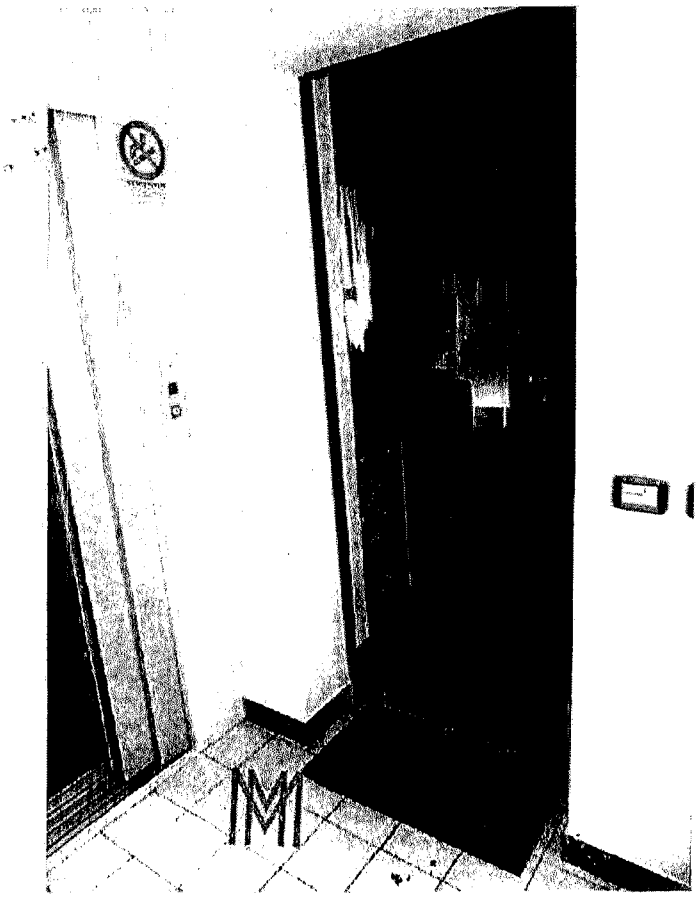
DOC. F/4



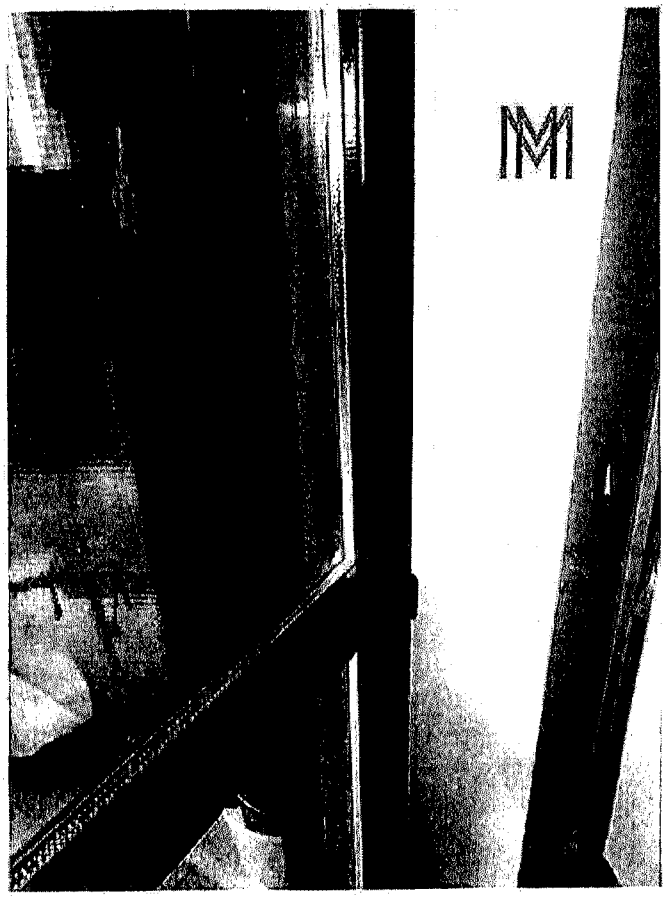
(5) atrio d'ingr. al p.t.



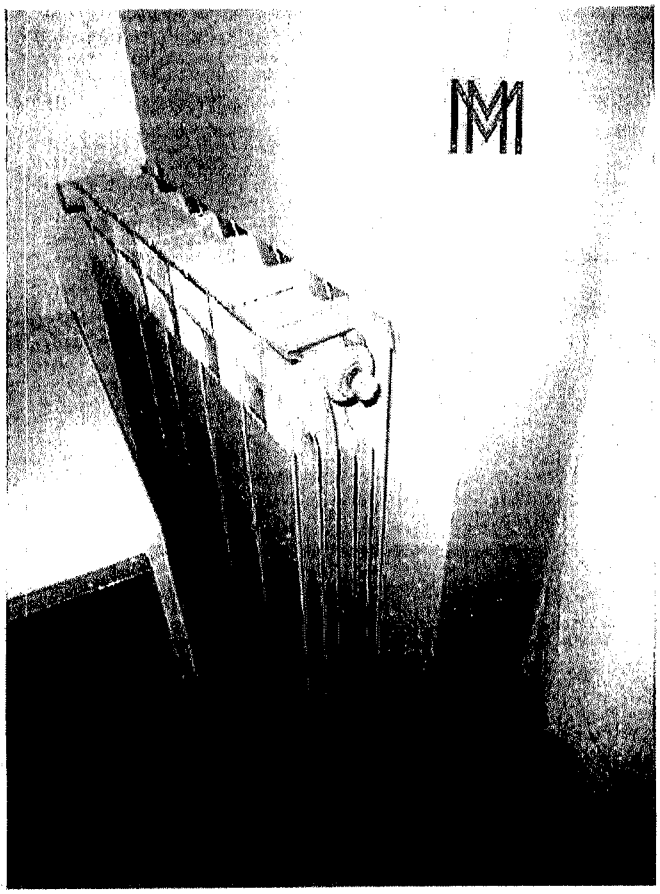
(6) ascensore con porte telescopiche



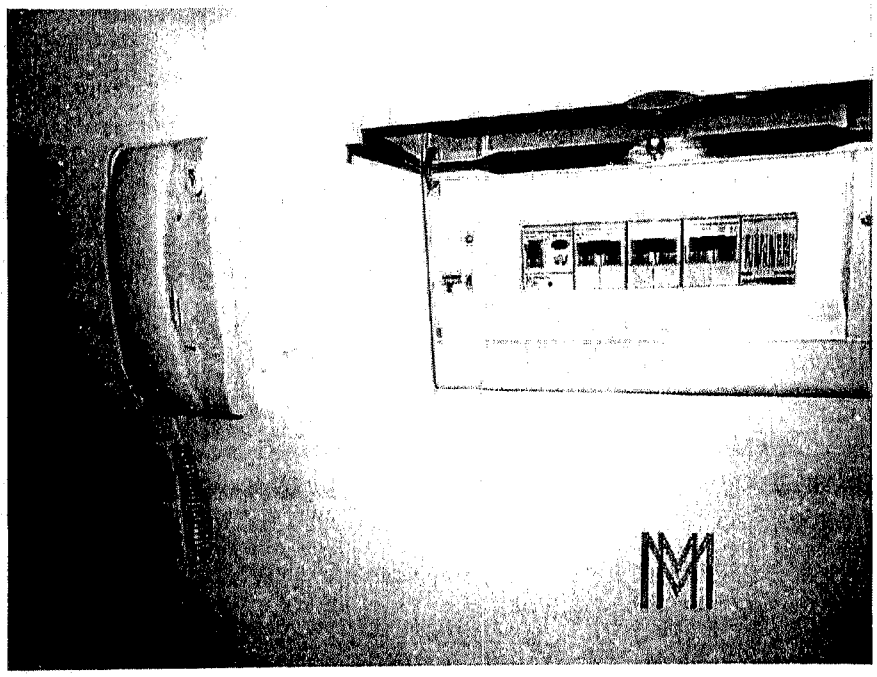
(7) accesso al 1°p. e ingr. alloggi



(8) serr. esterno tipo



(9) calorifero tipo



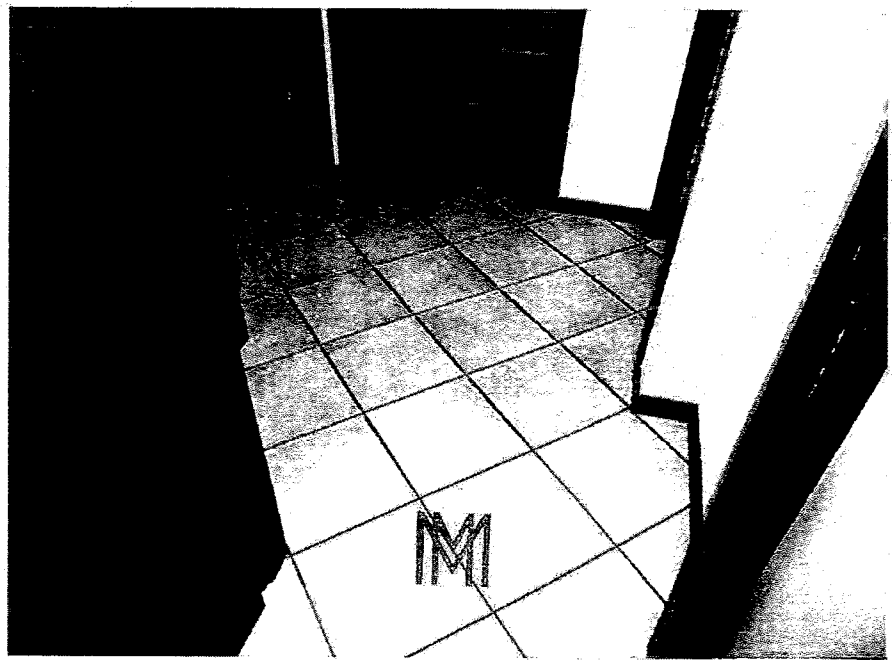
(10) citofono e quadro elett.



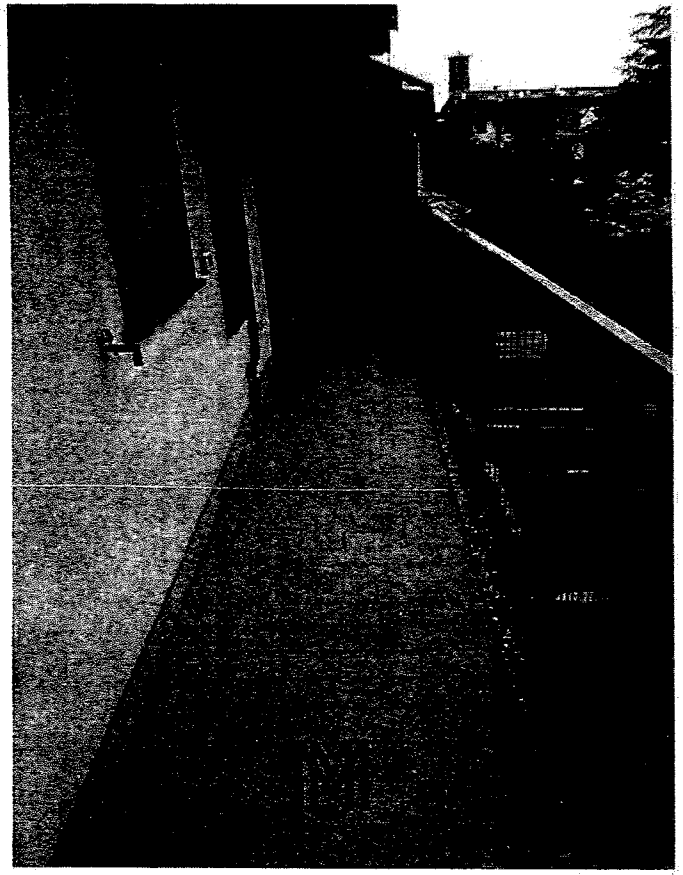
(11) il bagno con piatto doccia



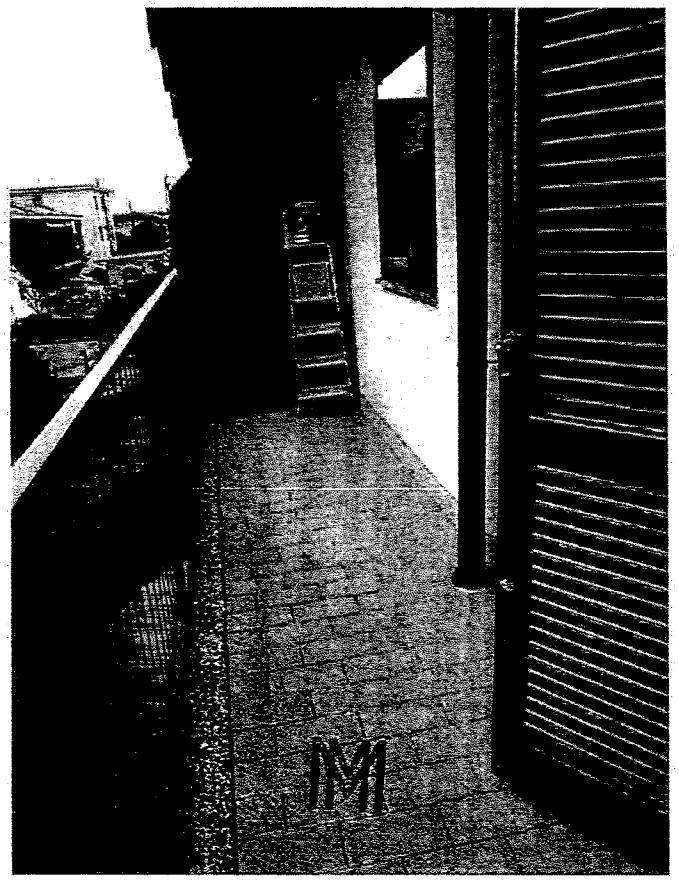
(12) porta-fin. su balcone



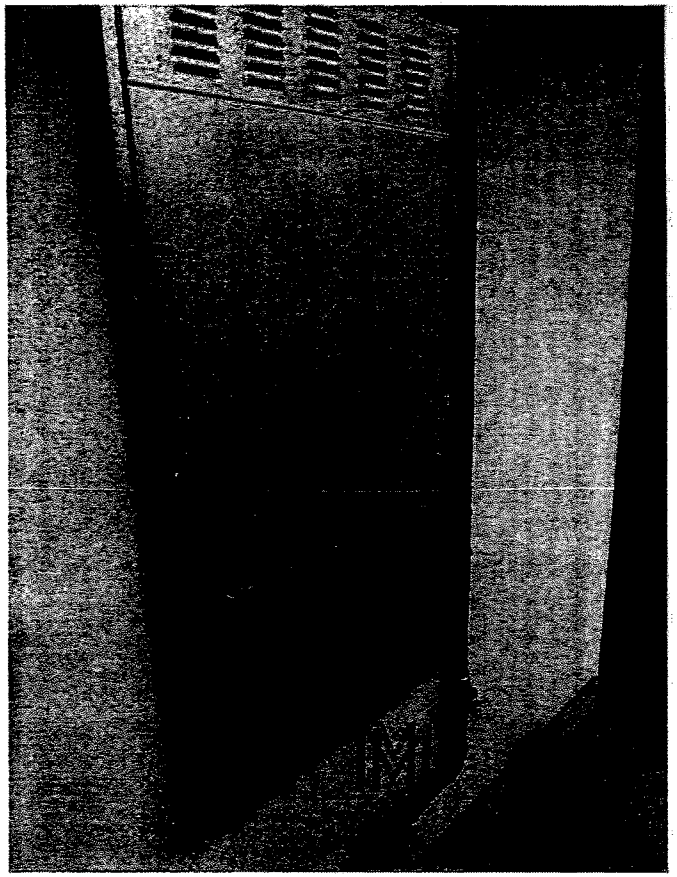
fav. tipo della abitaz. (13)



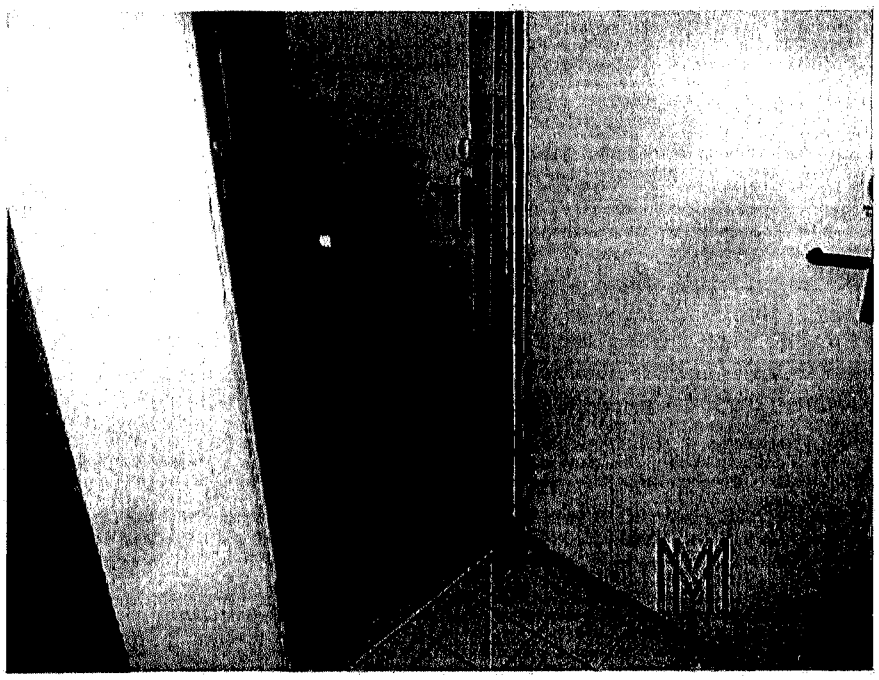
(14) il balcone in lato Est, vista Nord



(15) id. 14 in lato opposto



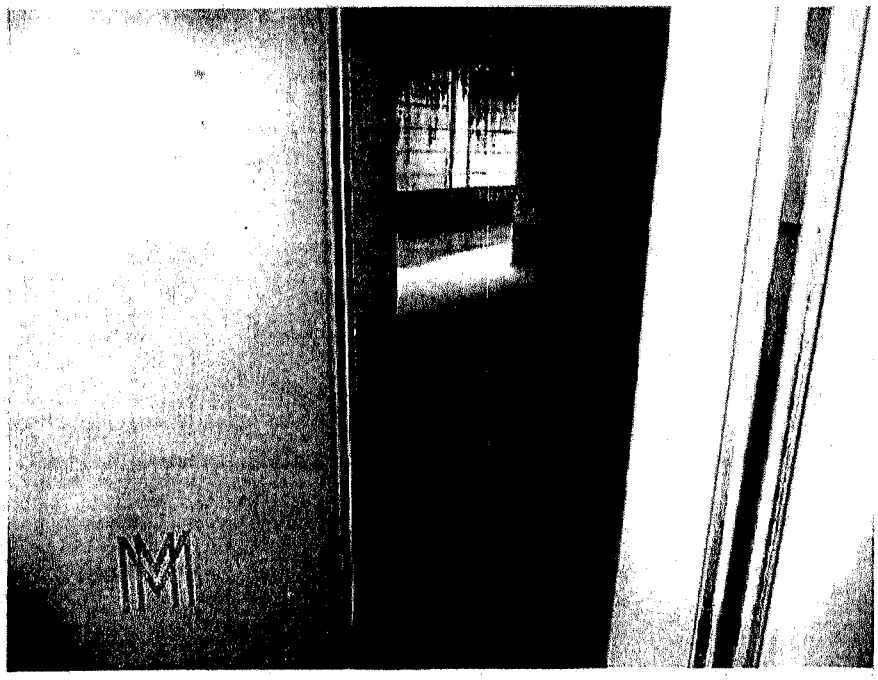
(16) la C.T. a gas in facciata Est



(17) dis. scala/box



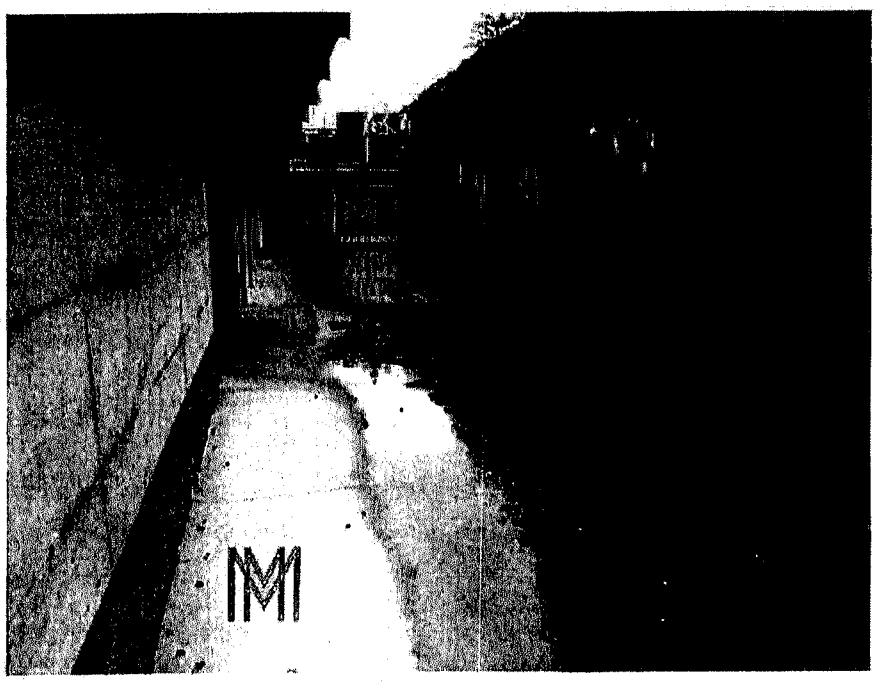
(18) vano mis. Enel



(19)
vano scala/
/corsello box



(20) rampa di risalita su via Papa Giov. XXIII



(21) il cordolo scolante/cordolo su confine Est



porta Rei dà nel vano scala centrale

(22) il corsello coperto sotto l'edificio, tratto iniziale.–

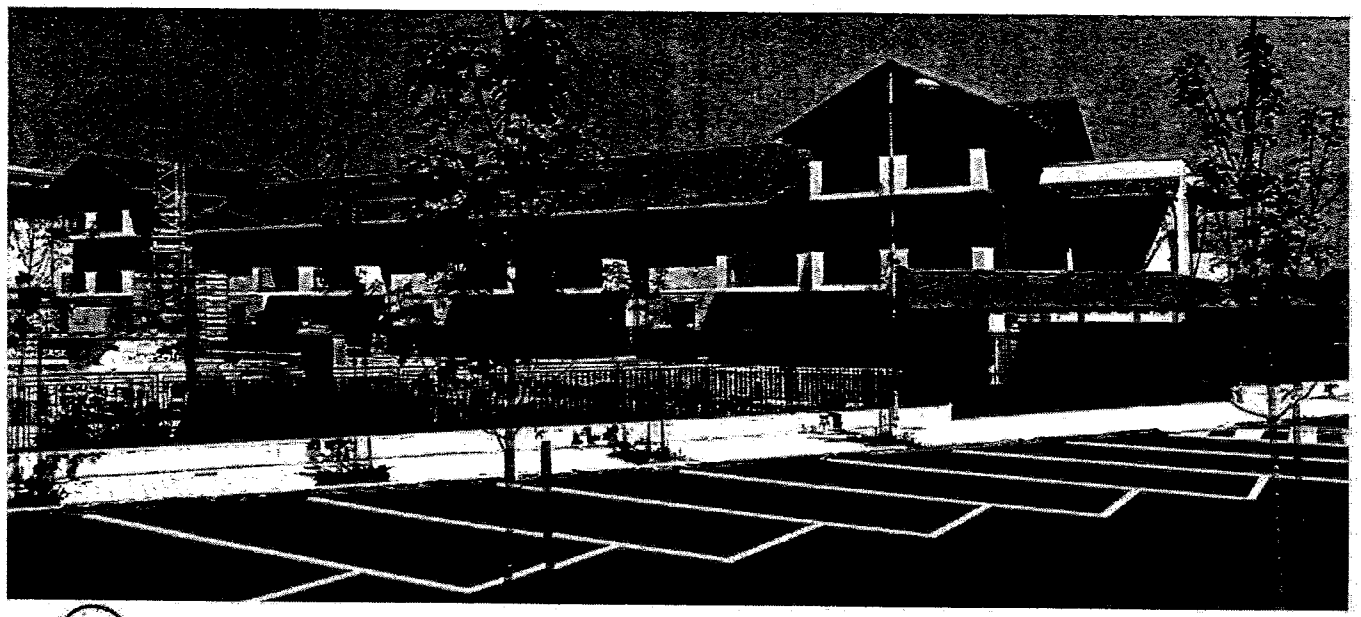


(23) id. 22, tratto terminale



(24) il box sub 57

FOTO tratte da GOOGLE MAPS



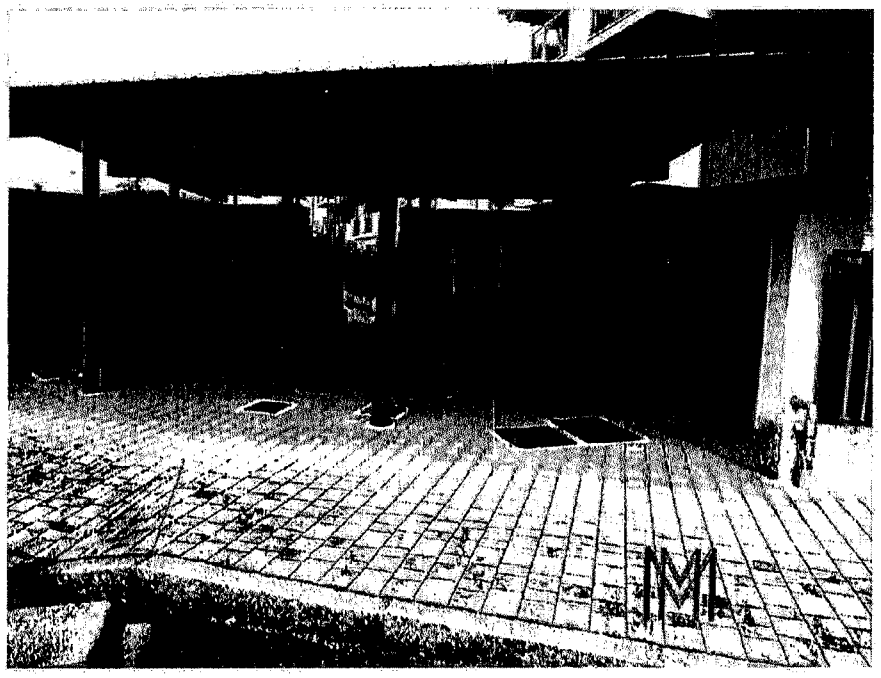
(A) prospetto Sud del Cond.mio "Resid. i Girasoli"



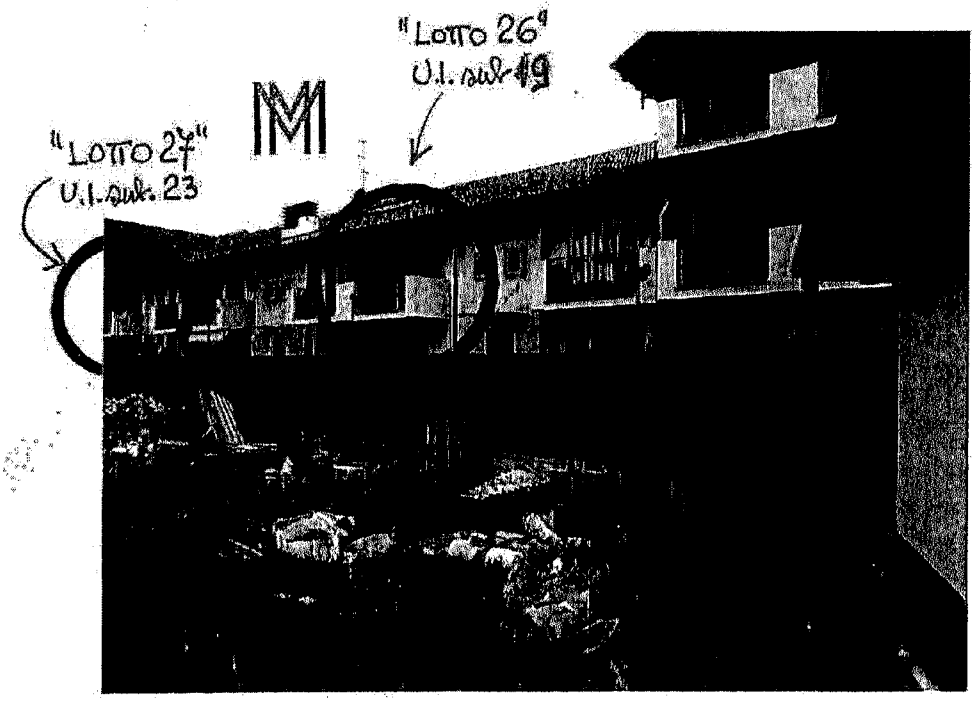
(B) prospetto Est ed uscita corsello box

DOC. C/4

Sopr. 10-4-2018



(1) Pensilina a protezione cancelletto che si immette sul vialetto pedonale al sub. 1 in uso comune con l'area da edificare (P.L.6/lotto 2)



(2) facciata Sud



(3) ind. 1, il dialetto fotografato visto da Ovest verso Est.-



(4) ind. 3, in alto a sfondo.-

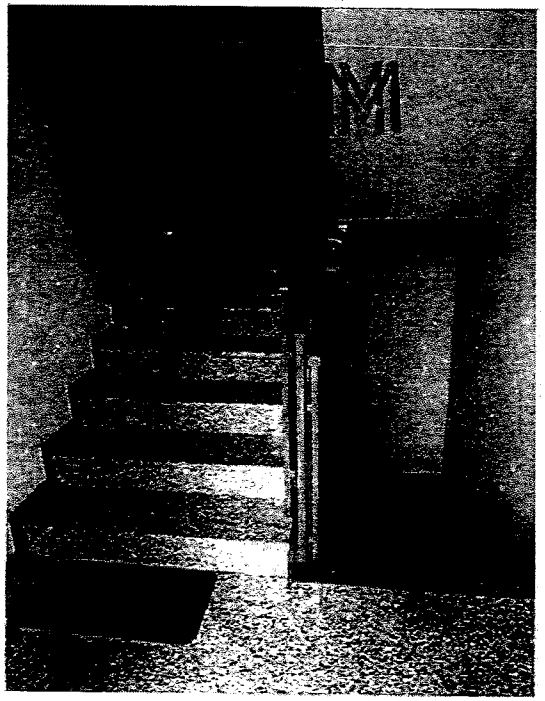
"LOTTO n° 26": U.I. sub. 19 + box sub 29
Promesso in vendita a Eco.MA.YA. in conto lavori



(5) affaccio balcone in lato Sud



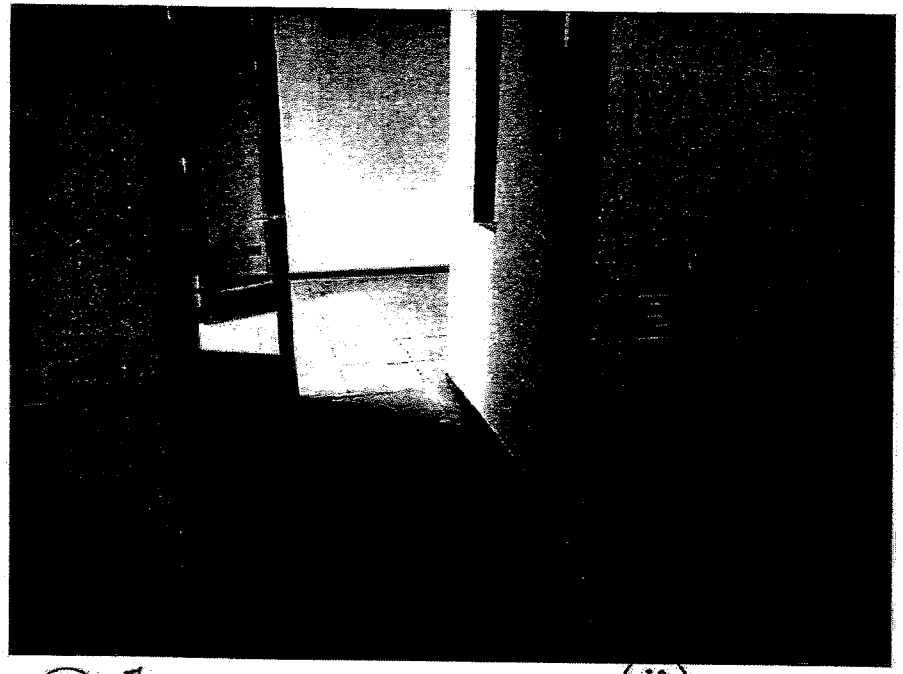
(6) int. 5 e ingr. vano scala



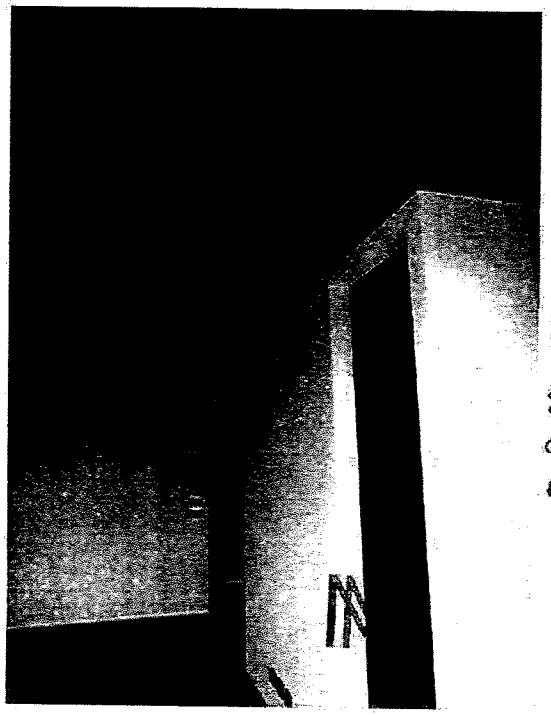
(7) atrio ingr. a p.t. e discesa a p. interr.



(8) arrivo al 1° p.

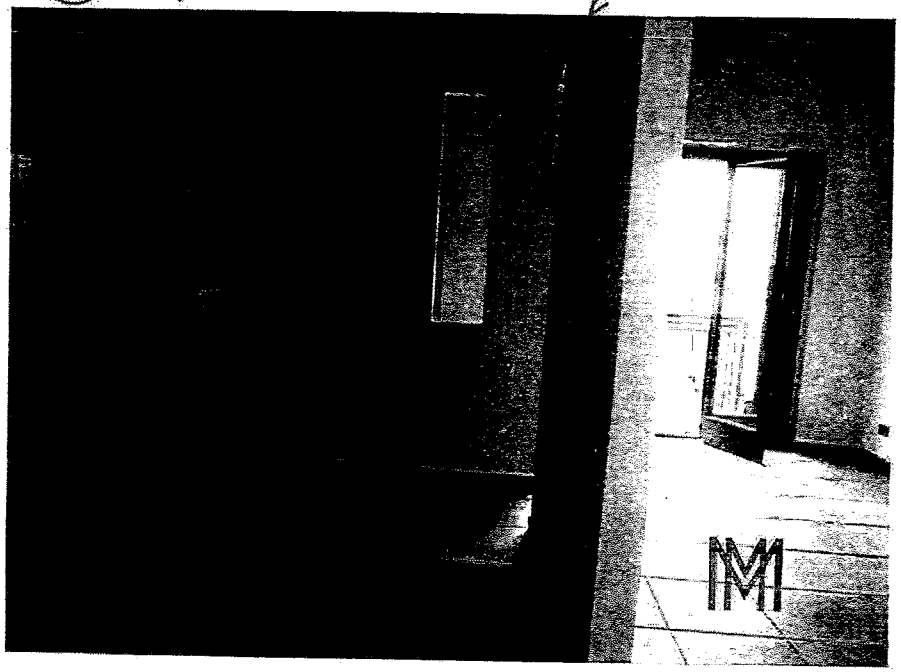


9 ingr. abit.



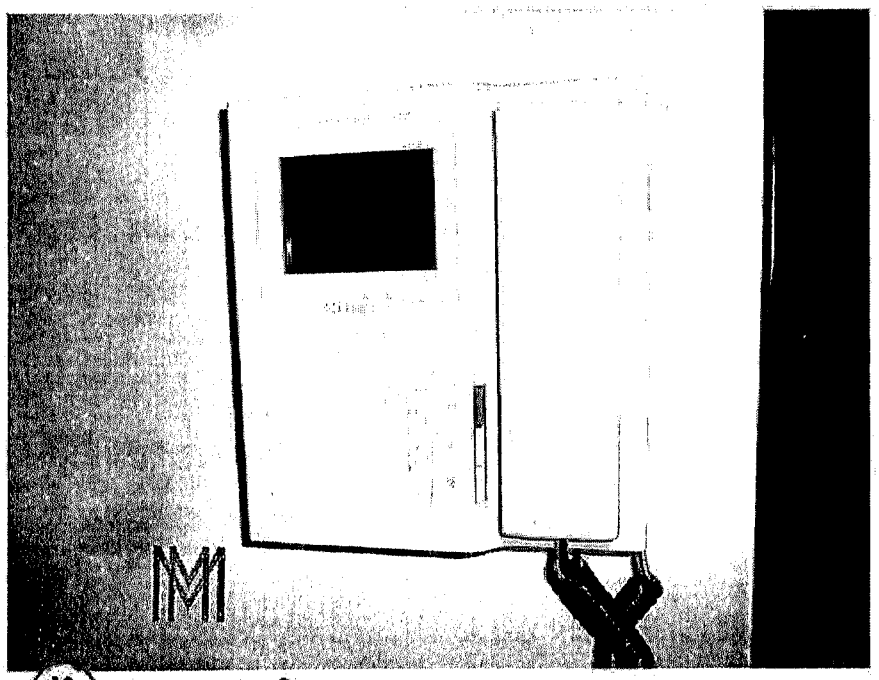
10 Sogg. e zona cottura; soffitto a rovesciatetto

11 la zona cottura

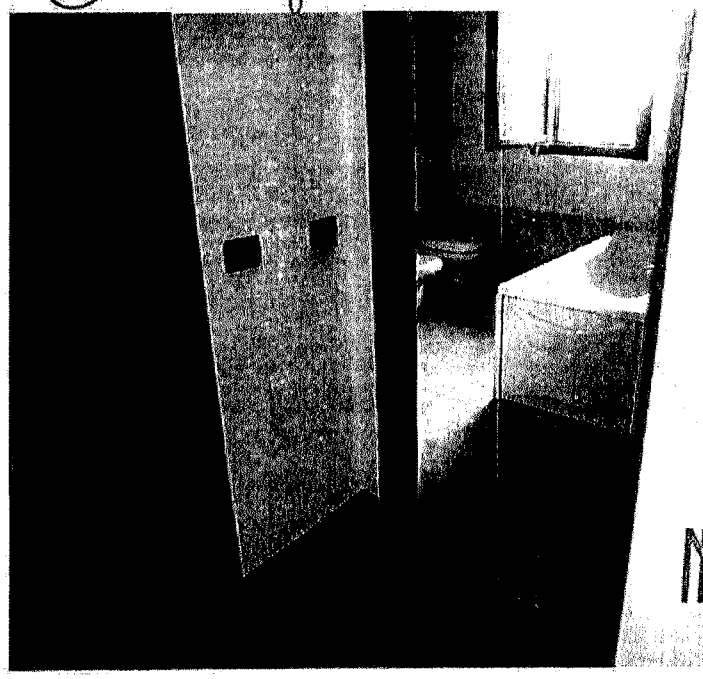


12 disinf. matte

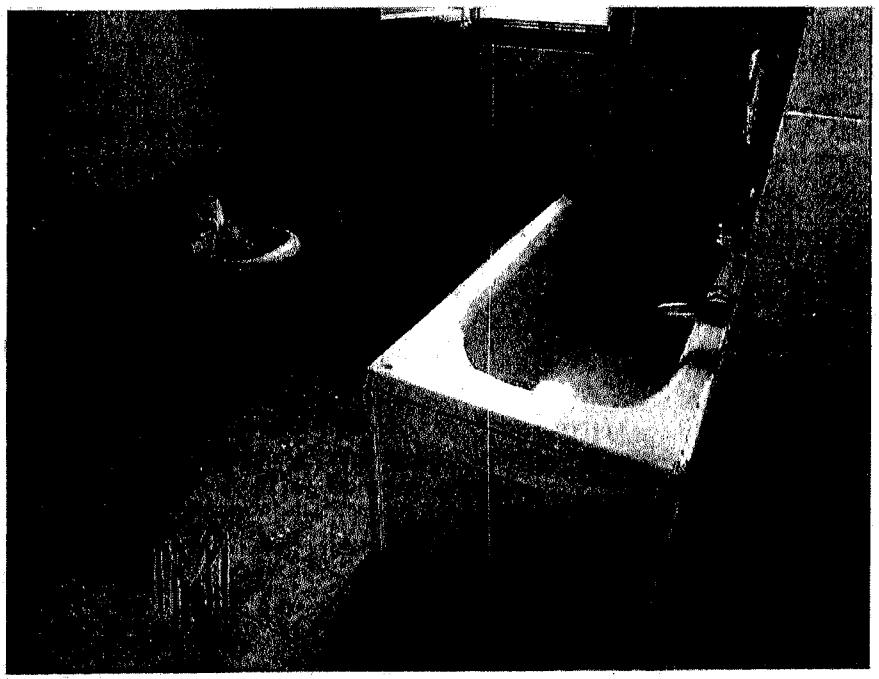




(13) video-citof.



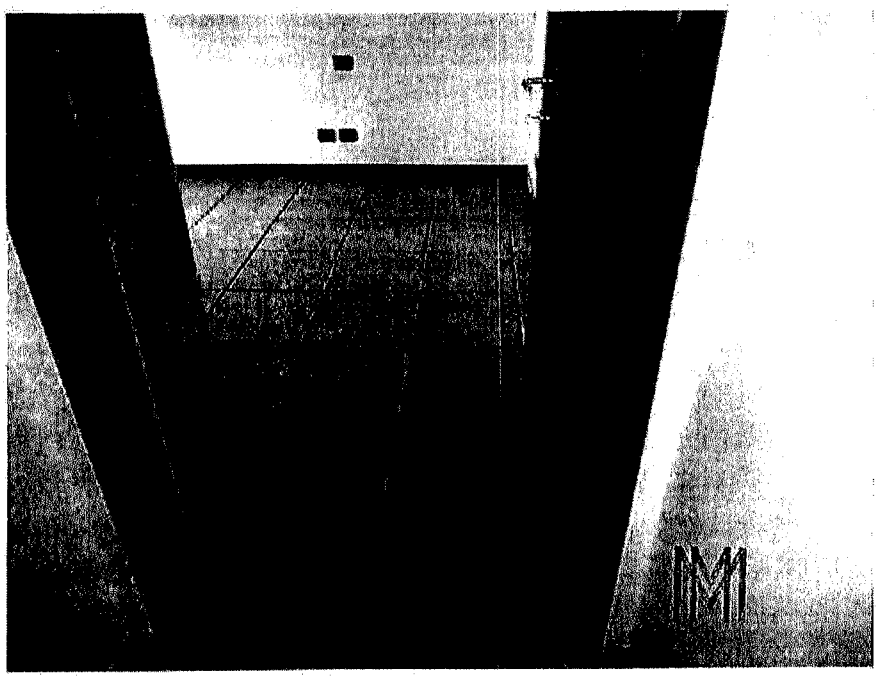
(14) dis. notte/bagno



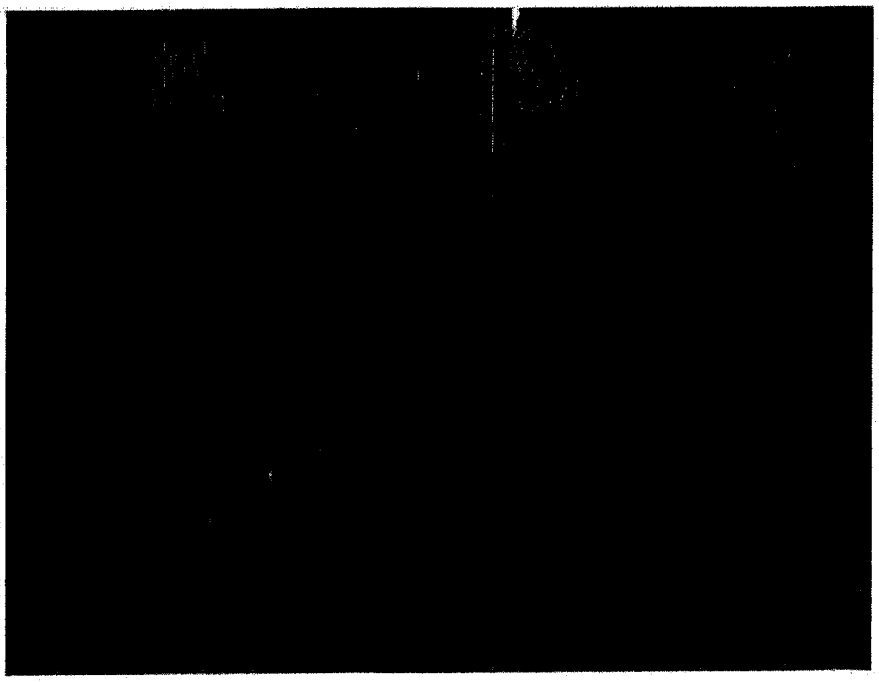
(15) il bagno



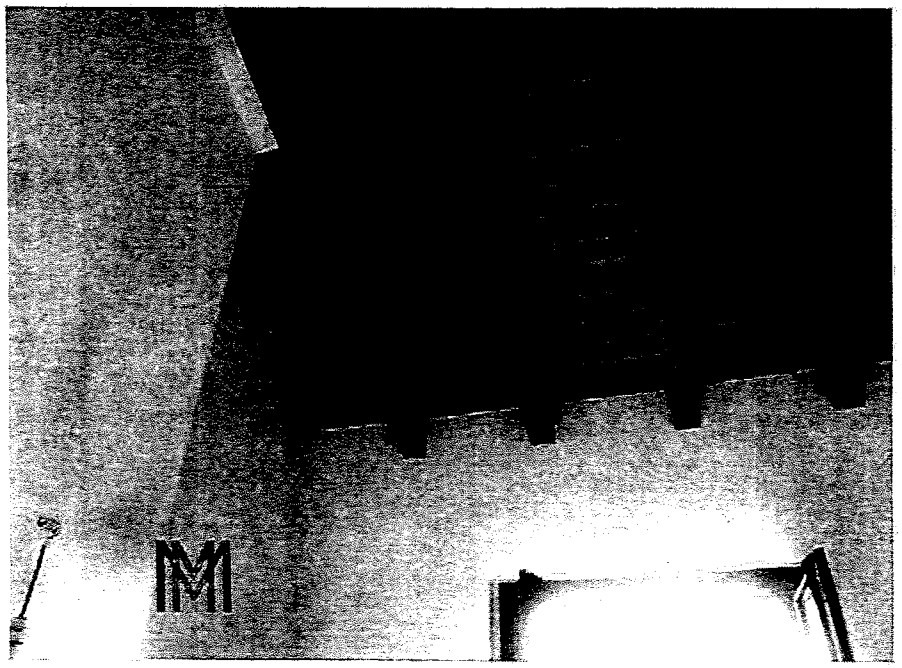
(16)
fav. sogg.



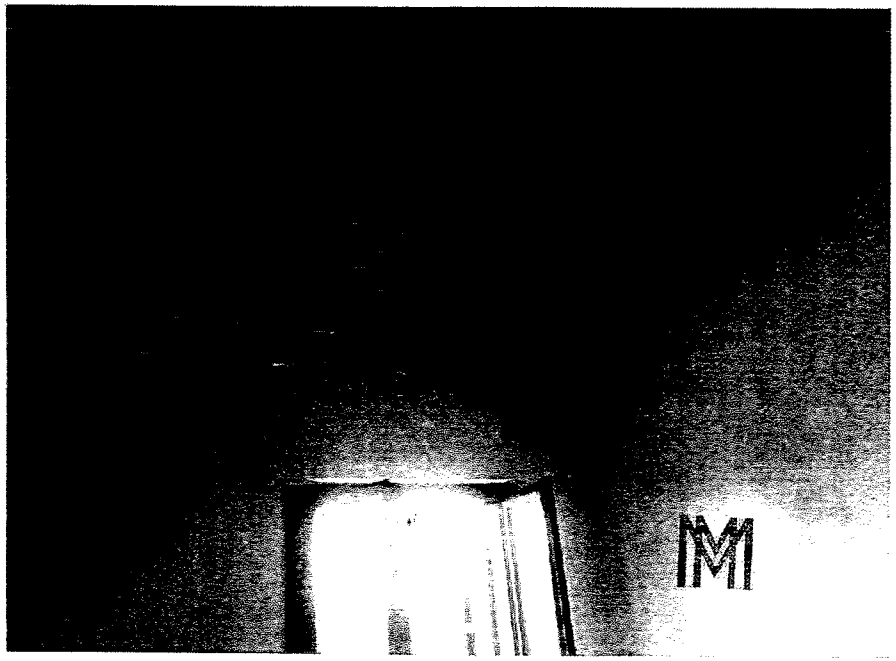
(17)
fav. camera
e porta tipo



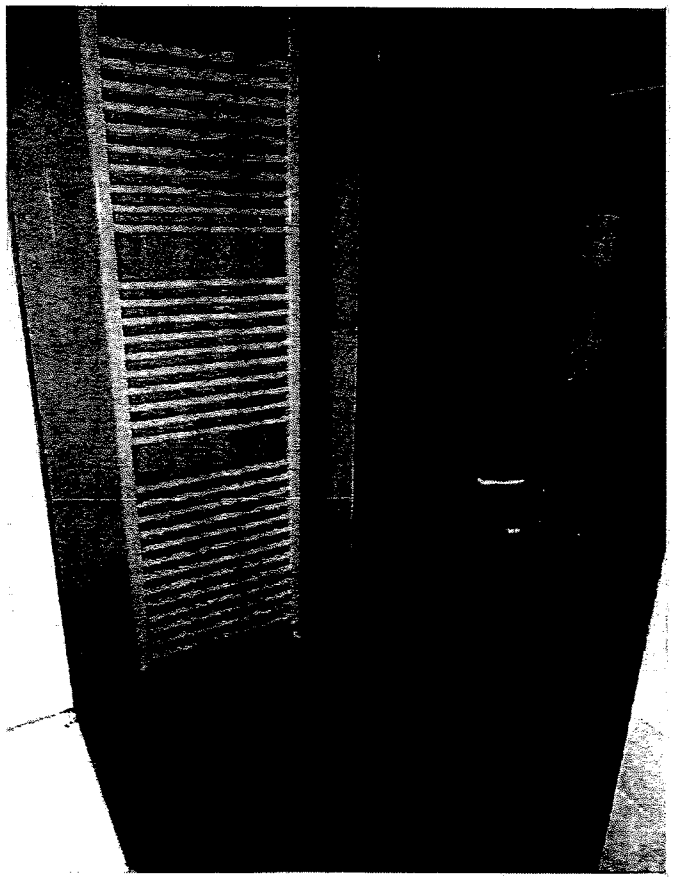
(18)
collettore inf.
risc. a pavim.



(19) soffitto sogg. con struttura tetto a vista. –



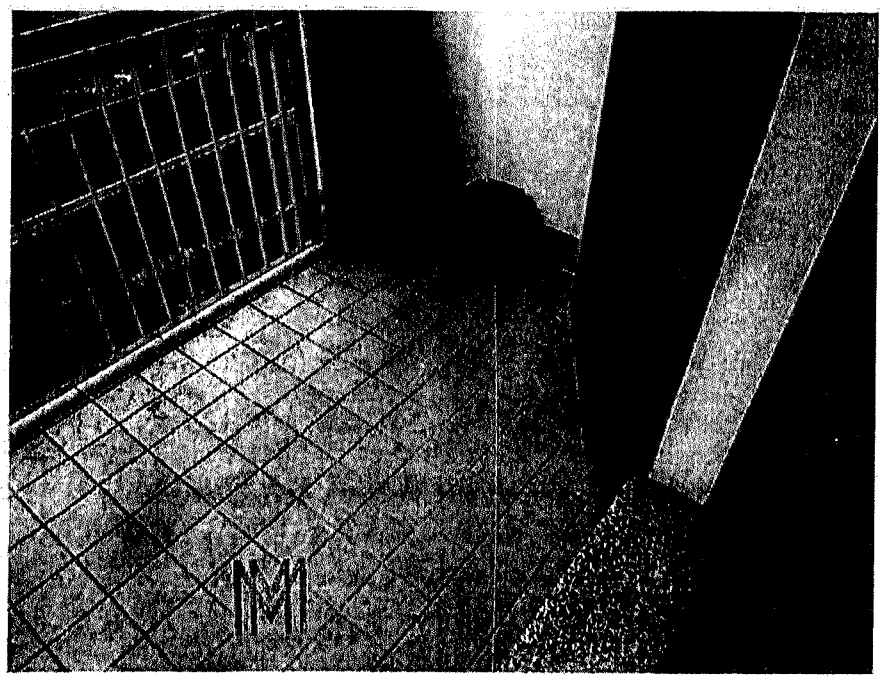
(20) id. 19



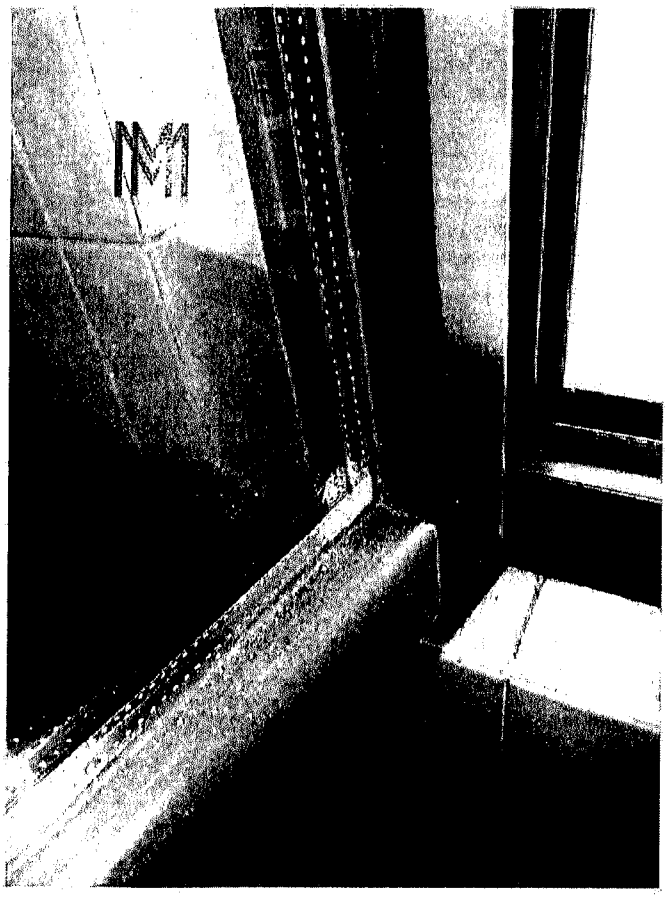
(21) terma-arredo bagno



(22) Balcone in lato Nord



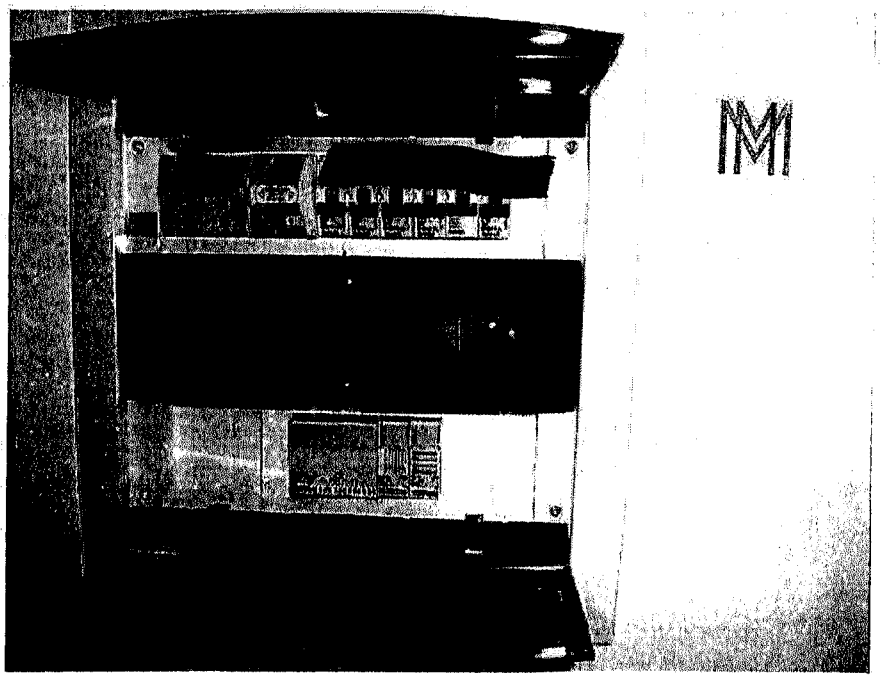
(23) Balcone in lato Sud



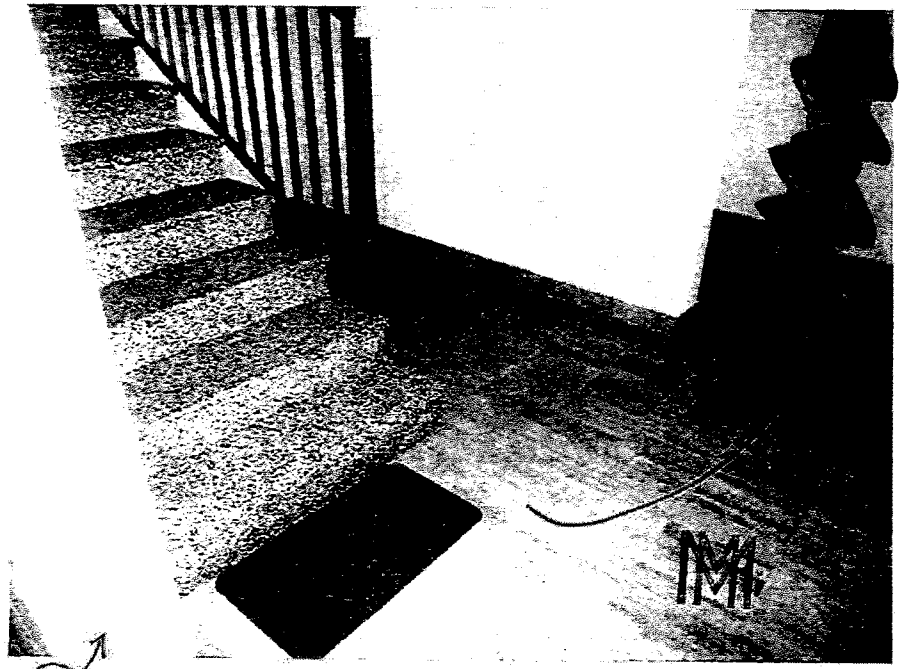
(24) Sezz. di finestratura



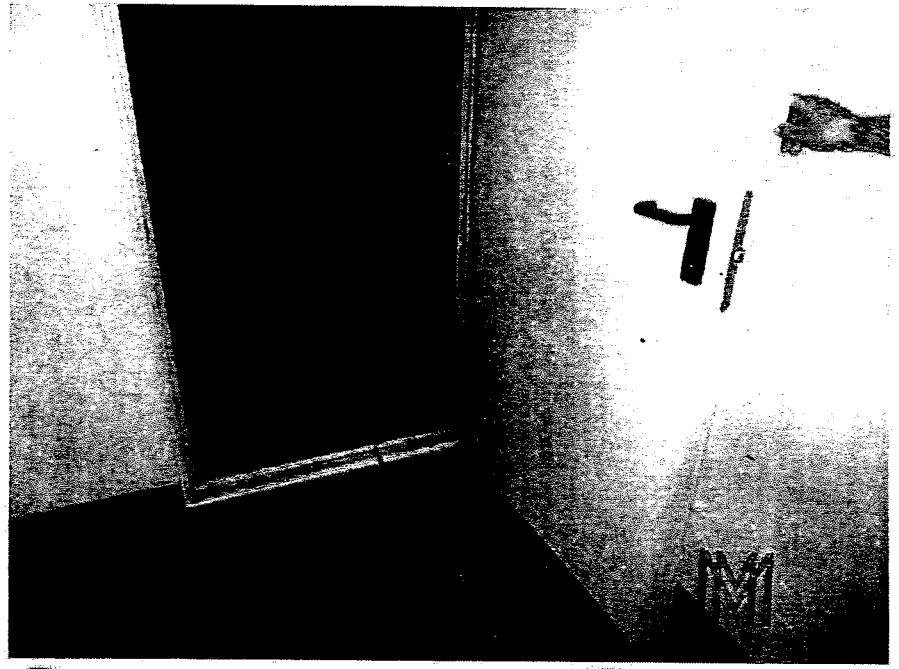
(25) id. 24



(26) il quadro elettrico

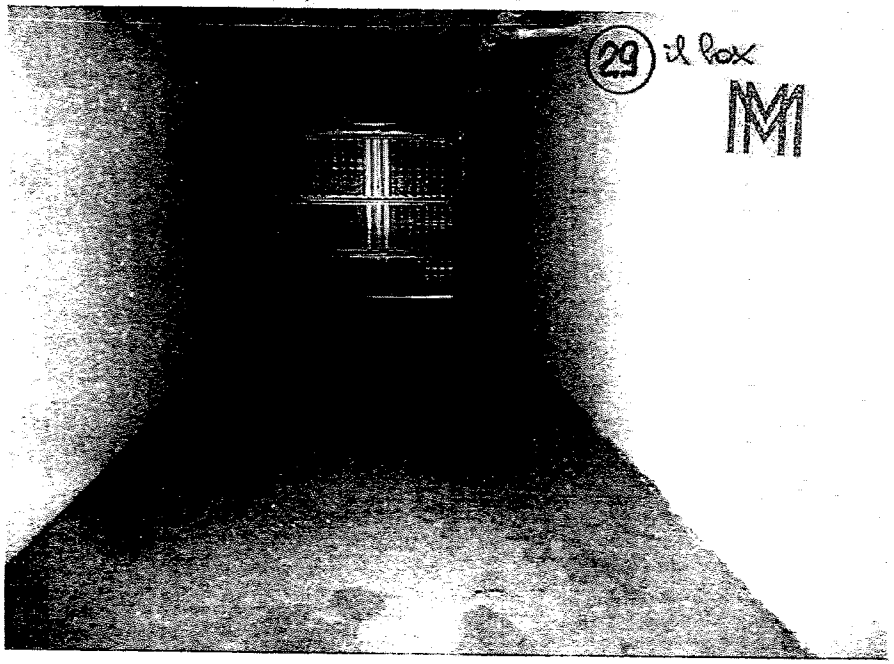


(27) accesso rampa scala a p. interr.

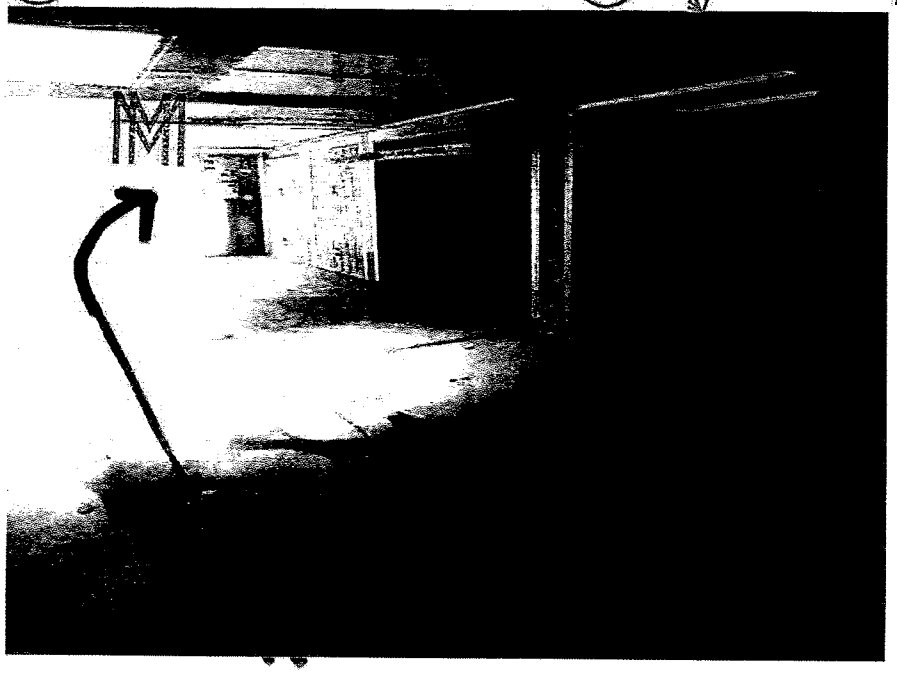


(28) porta accesso box

(29) il box



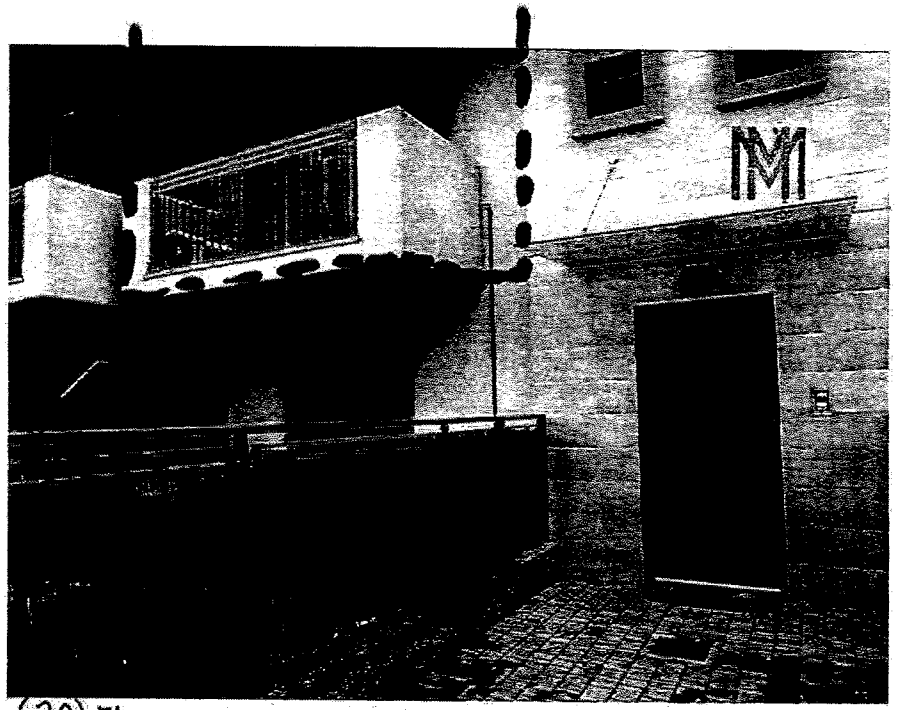
(30) il Box sub 29/corridoio



"LOTTO n° 27": U.I. sub. 23 + box sub. 36



31 ↗ affaccio balcone in lato Sud



32 ↗ id. 31 e ingr. vano scala



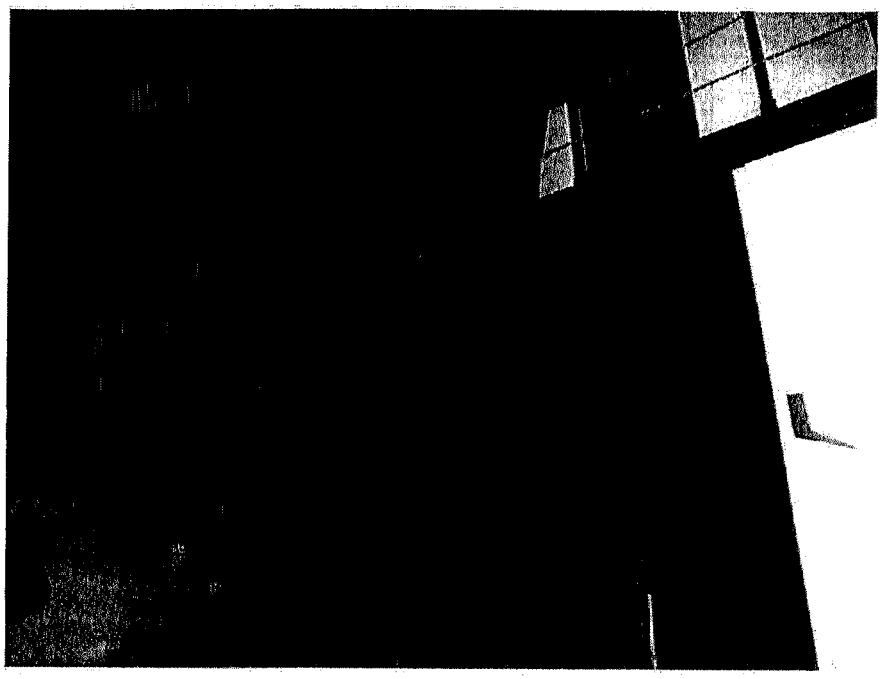
33 atrio ingr. a p.t.



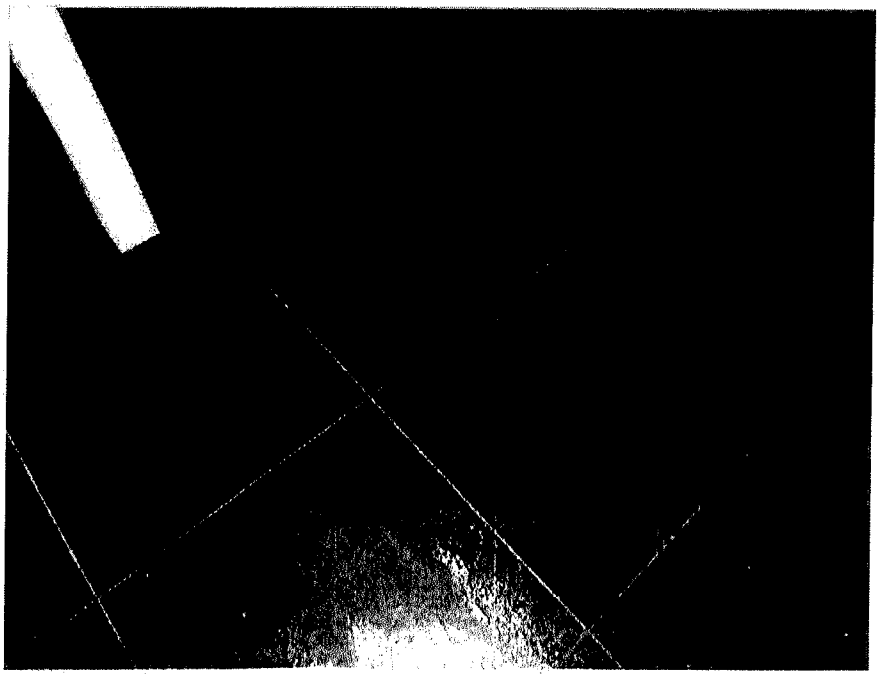
34 arrivo al 1° p.



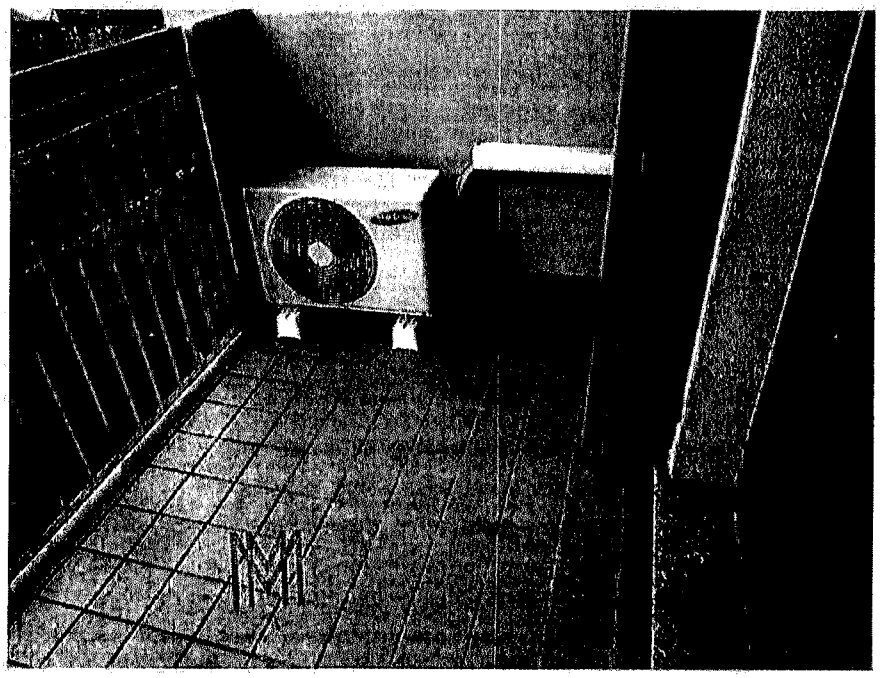
(35) ingr. abit. con port. blindato.-



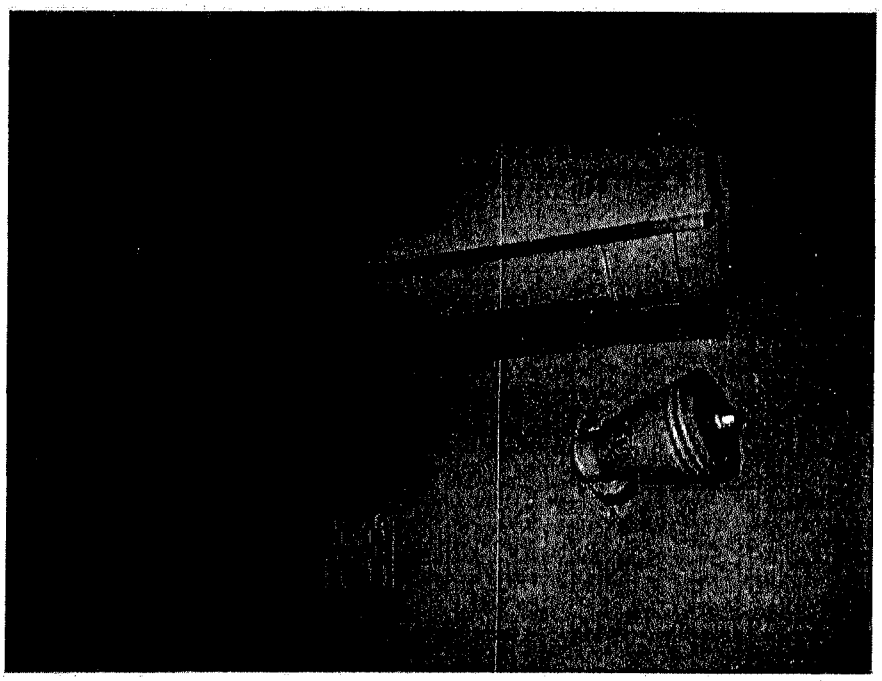
(36) il soffalco, acciaio e cristallo



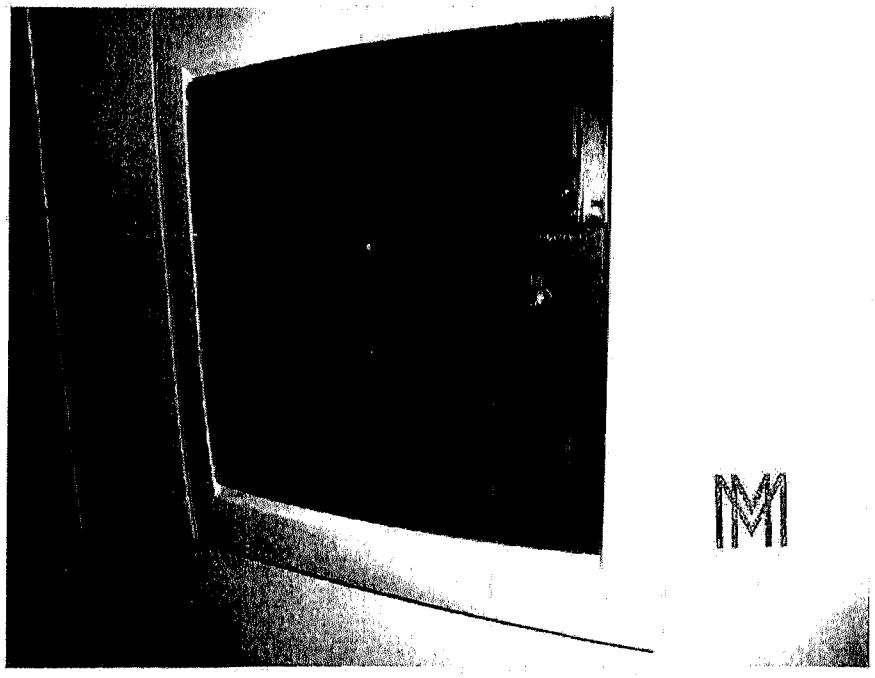
(37) il fas. rogg.



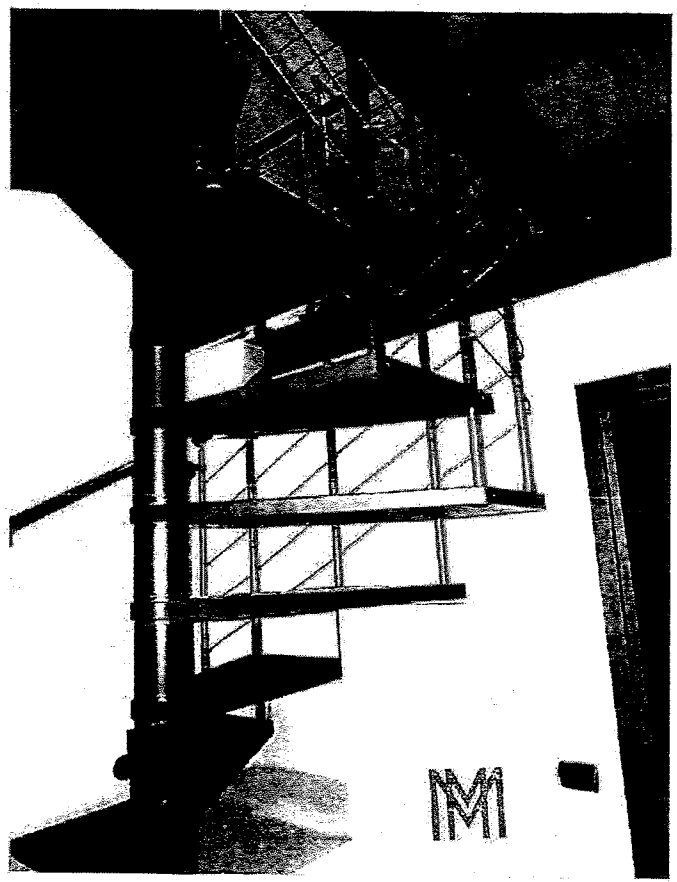
(38)
Terrazzo in lato Sud e vasch. condens.



(39)
Split inv. raffresc.

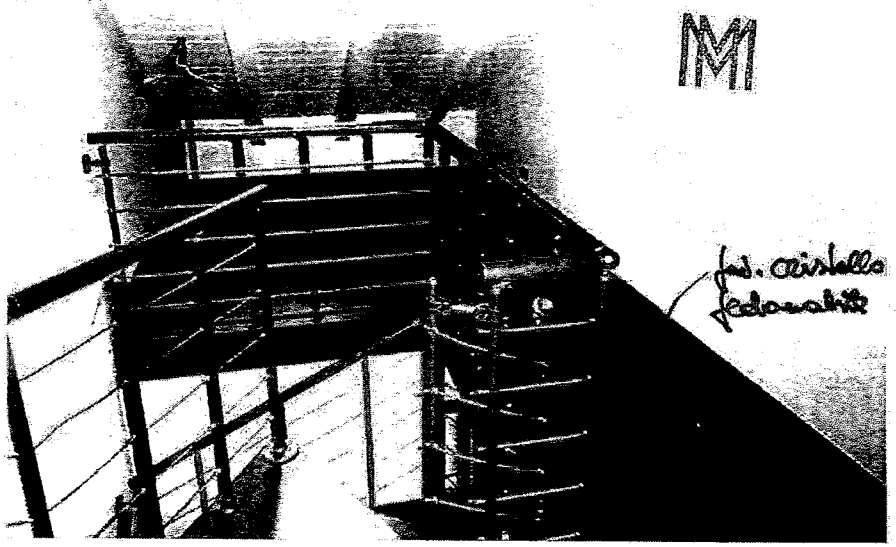


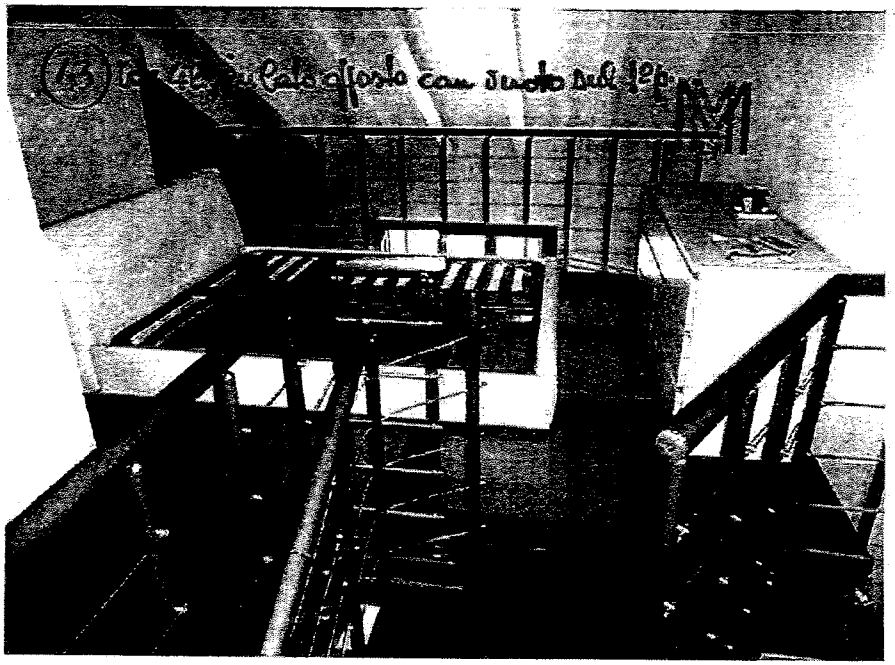
(40)
Quadro elett.

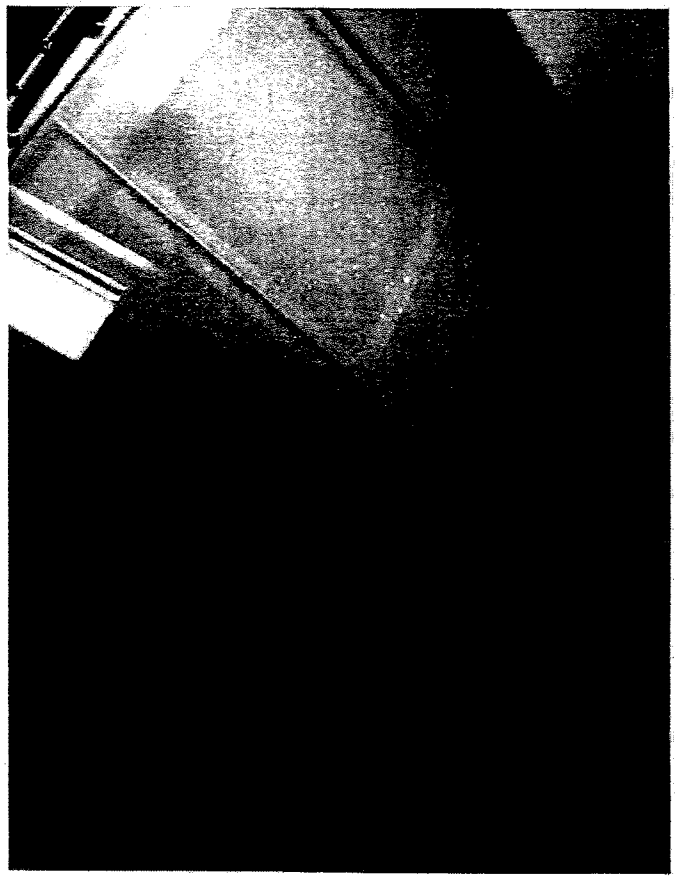


(41) Scala di salita in soffalco

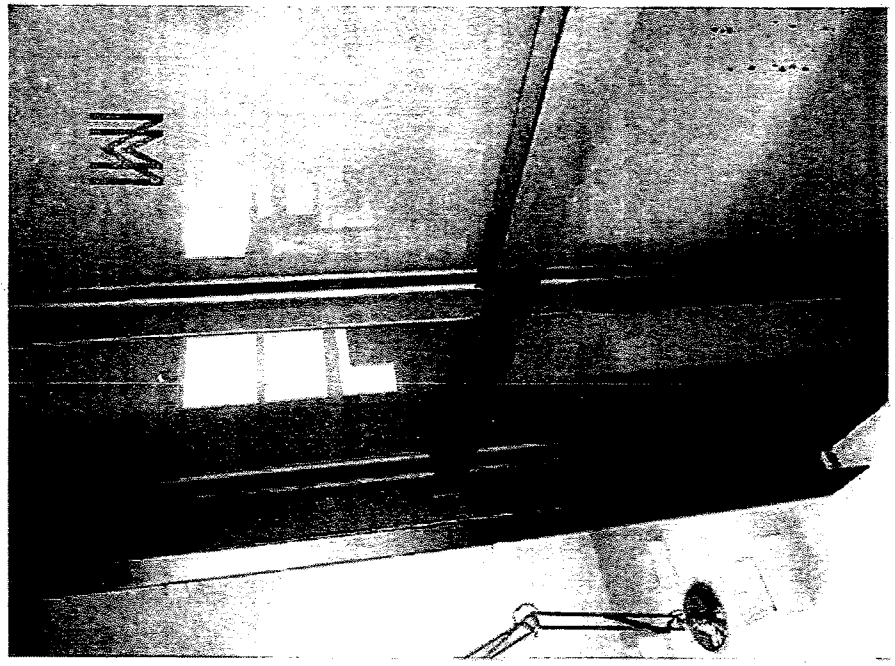
(42) il soffalco, da Sud verso Nord



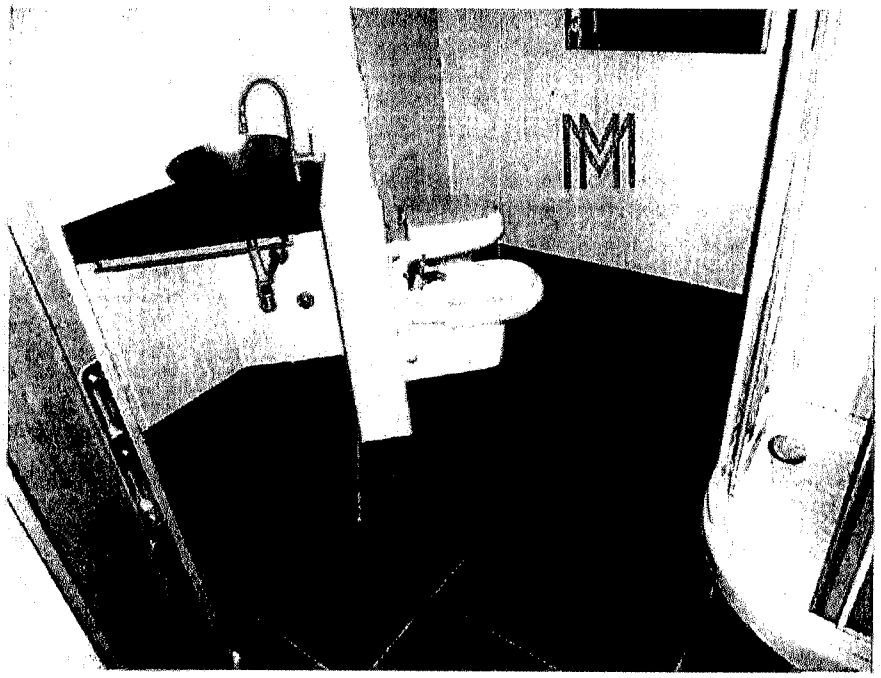




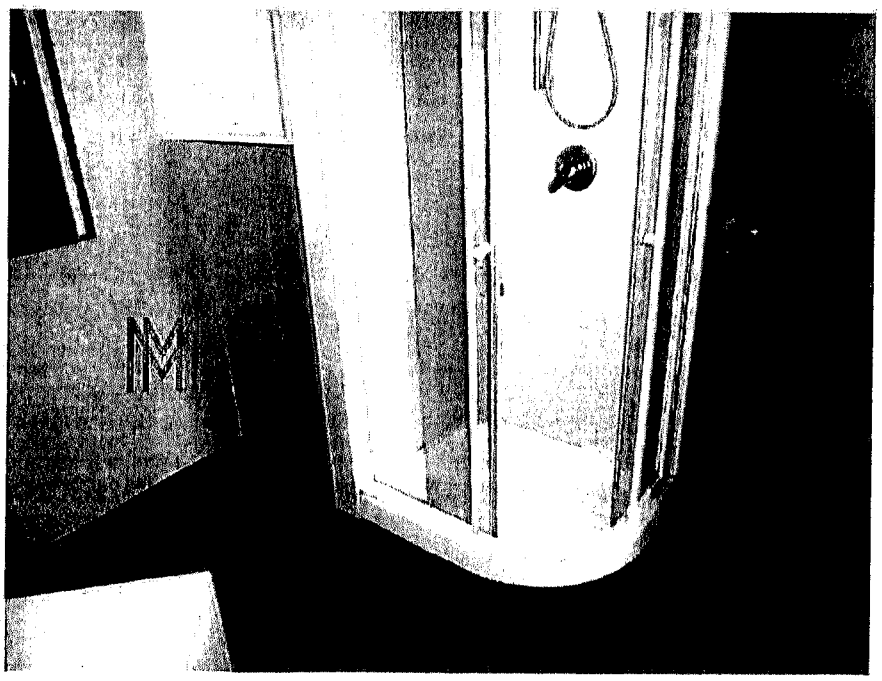
(44) particm. in lastra cristallo del soffitto



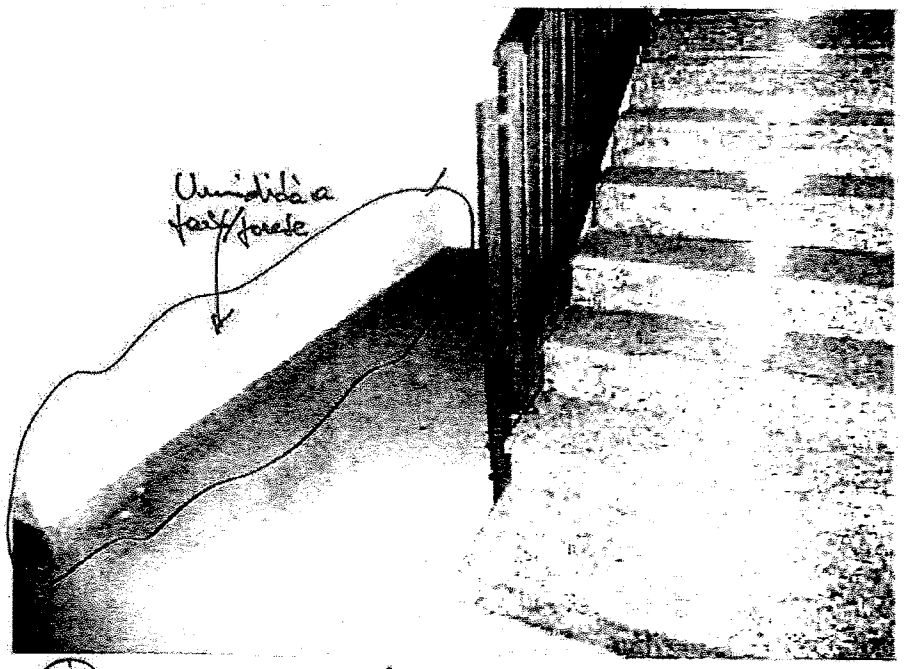
(45) id. 44, al di sotto



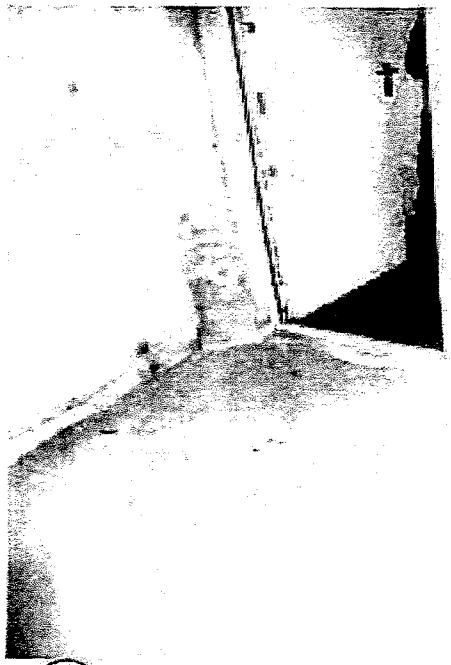
(46) il bagno con doccia



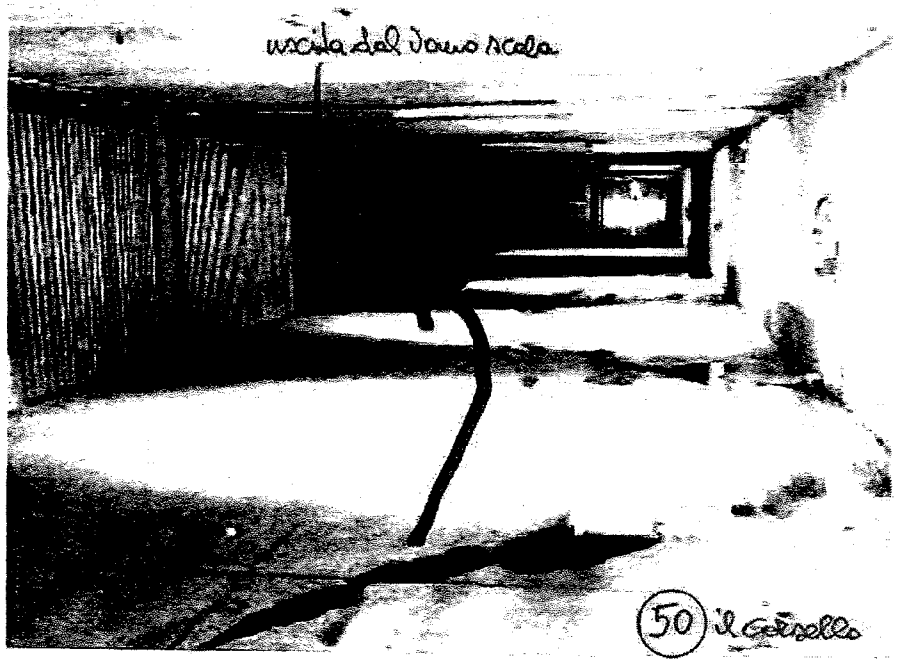
(47) id 46



(48) Vano scala a p. interr.



(49) Porta RI vano scala/Box



(50) il cassetto



(51) l'interno del box sub. 36

"LOTTO n° 28" Sopr. 10-4-2018



(1) Panoramica vista da N/E verso S/O



(2) id. 1, vista dal 1° p. fabbr. confinante



(3) il fondaggio di P.L. interposto tra l'area in esame e la via Orefici

DOC. N° 8

COMPL. N. [redacted] TREVIOLO - v. PAGANINI

A) ASPETTO ARCHITETTONICO

1) Prospetto Est su via Paganini

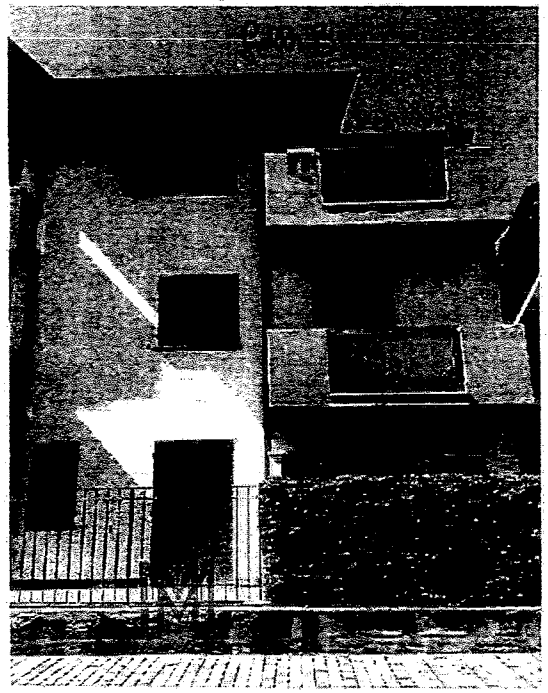
1bis) Prospetto Ovest su via Della Chiesa

DOC. 4/a

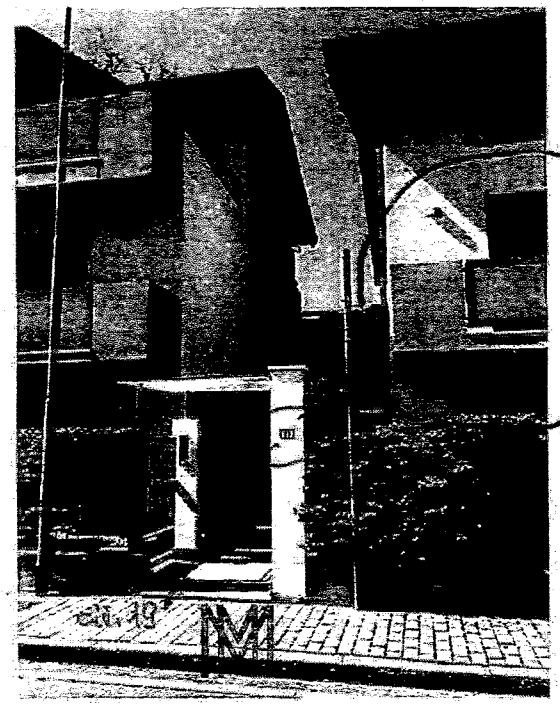
COMPL. IN TREVIGLIO - V. PAGANINI



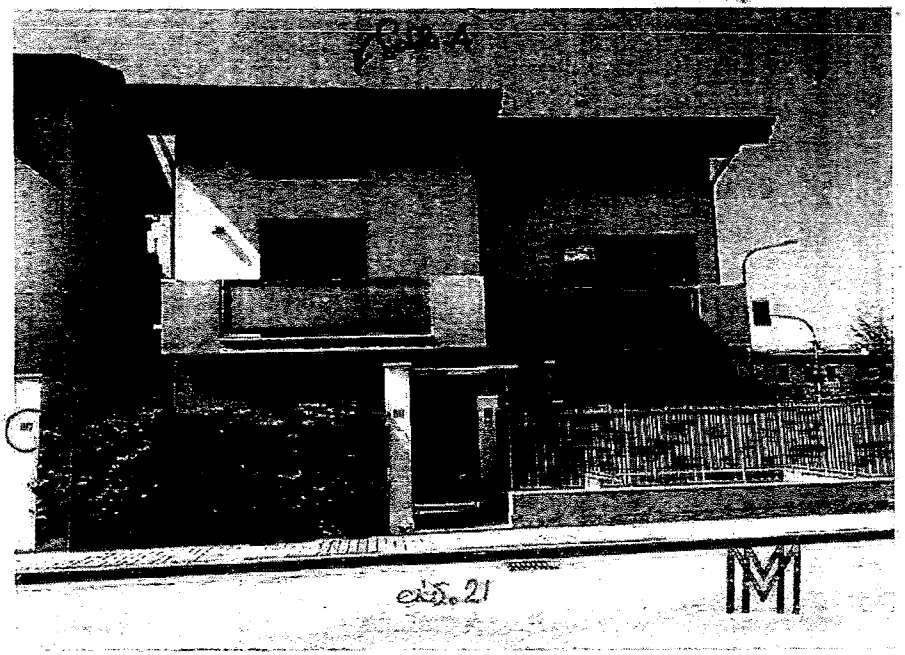
1ª fronte Est



3
id. 1



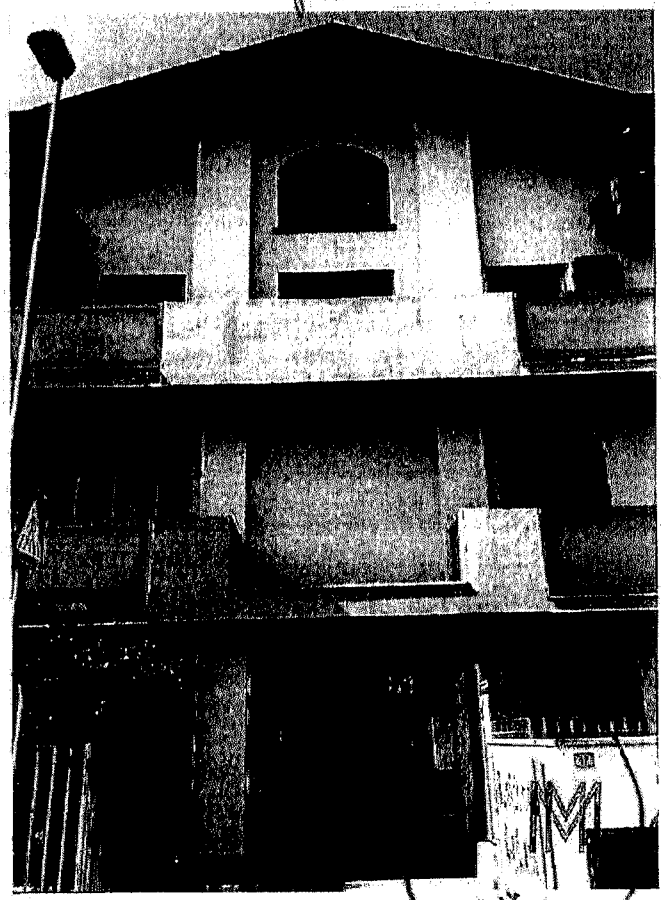
2
id. 1



4
id. 1
cil. 19

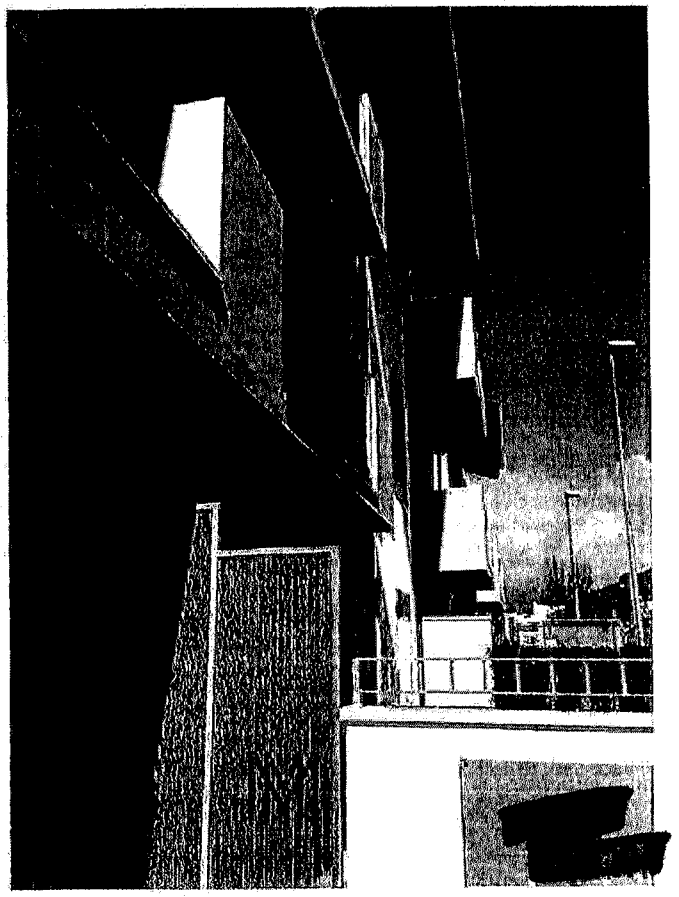
N.B.: foto 5 usque 14 sono del vano scala civ. 17

fabb. B

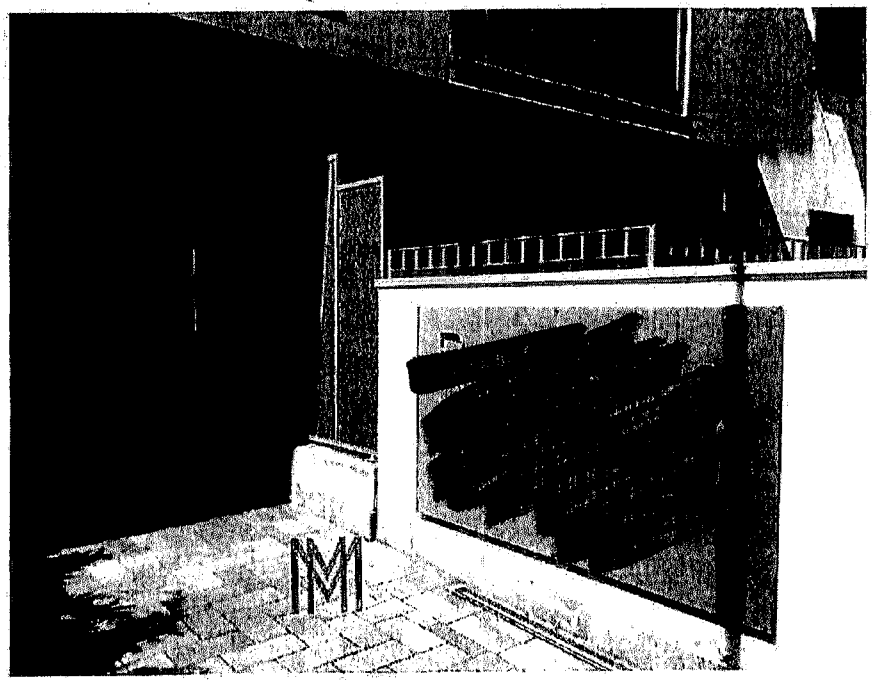


civ. 17

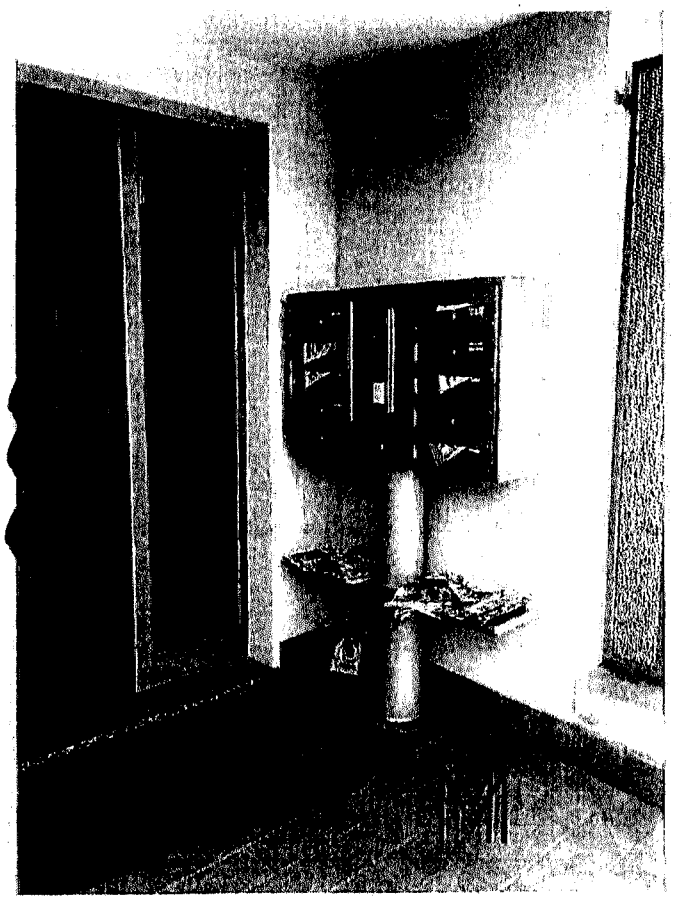
(5) id 1, ingr. fabb. B



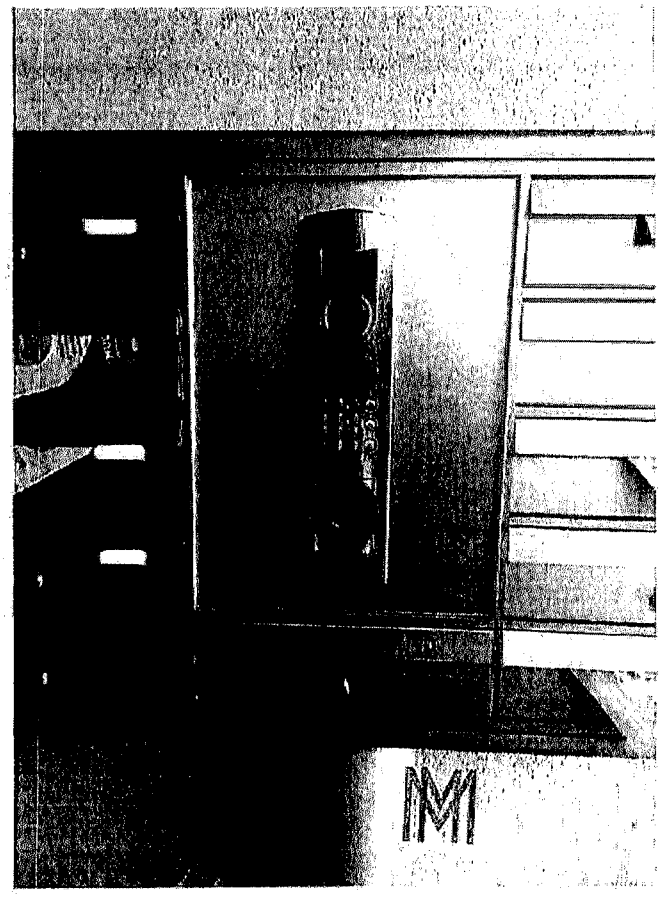
(6) id. 1



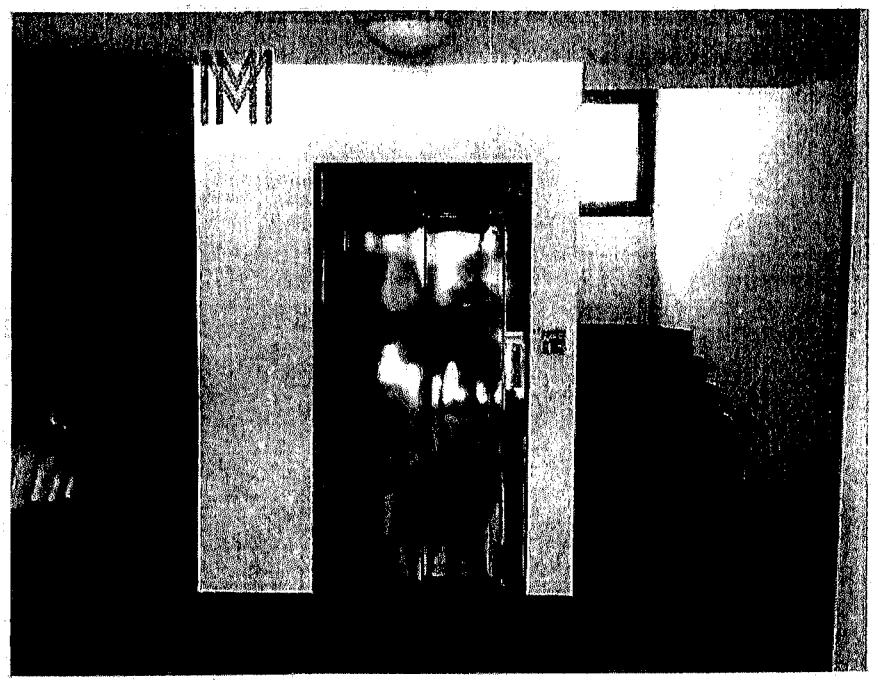
(7) id 5



(8) id. 5, cassette foto e videocass.



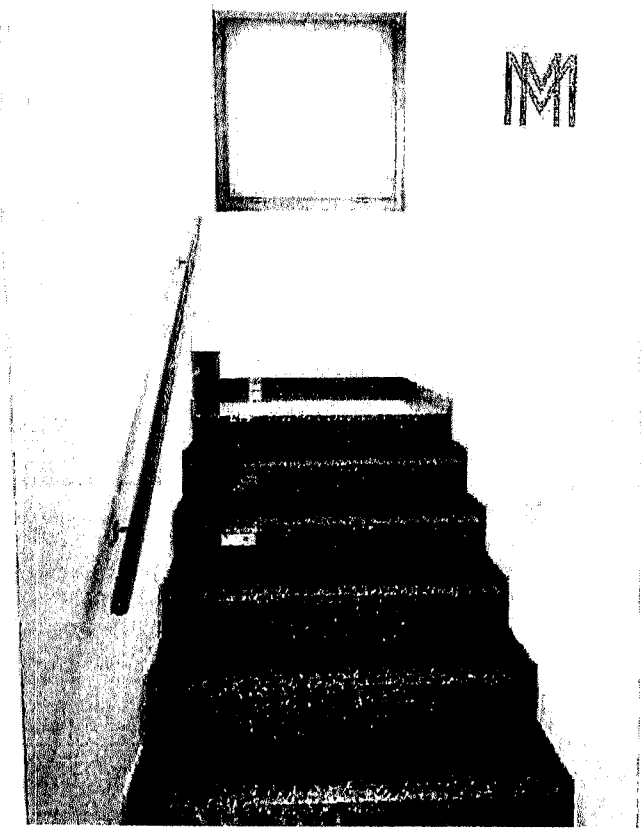
(9) id. 8, foto cass.



(10) atrio ingr. civ. 17



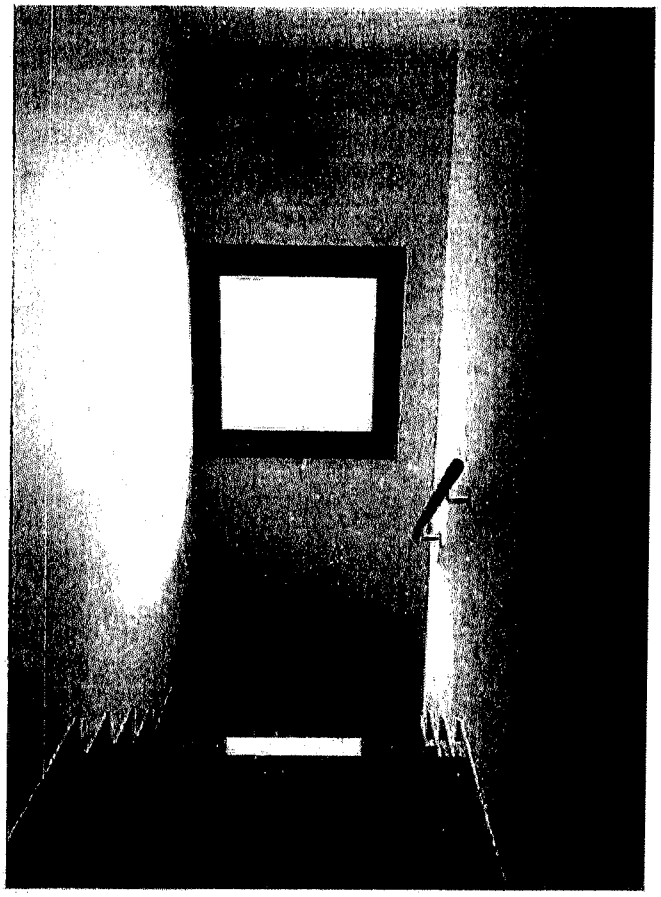
(11) id. 10, in lato opposto



(12) rampa scala



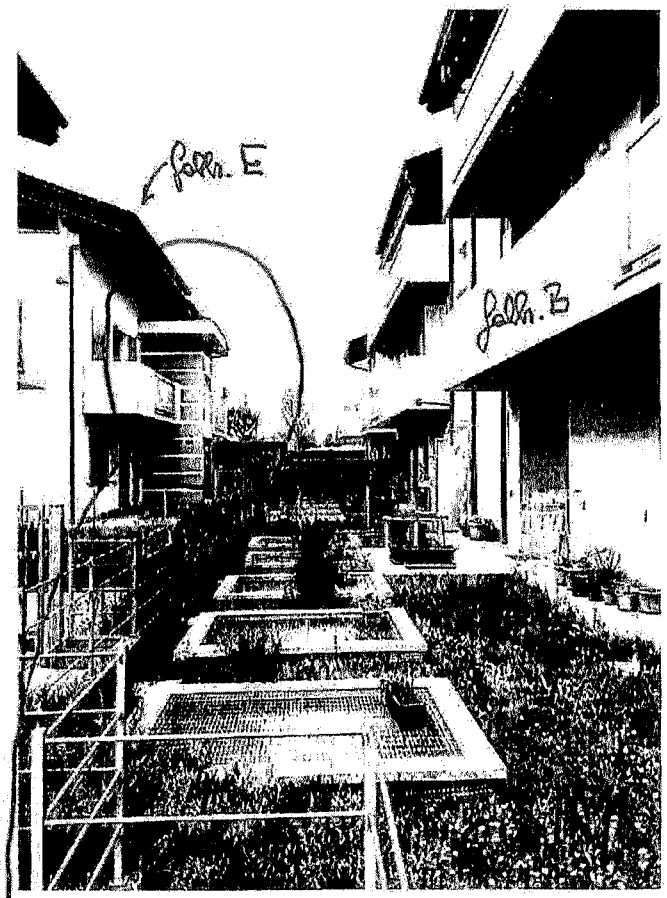
(13) cabina ascensore



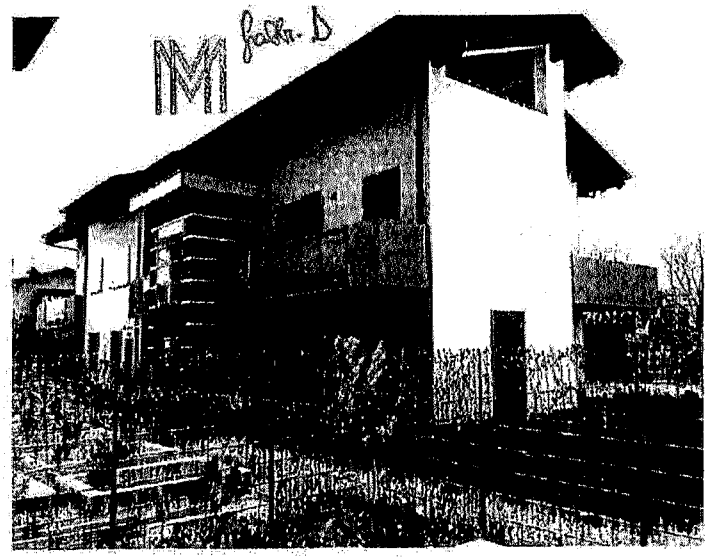
(14) finestre tipo



(15) dialetto ingr. ai corpi D ed E



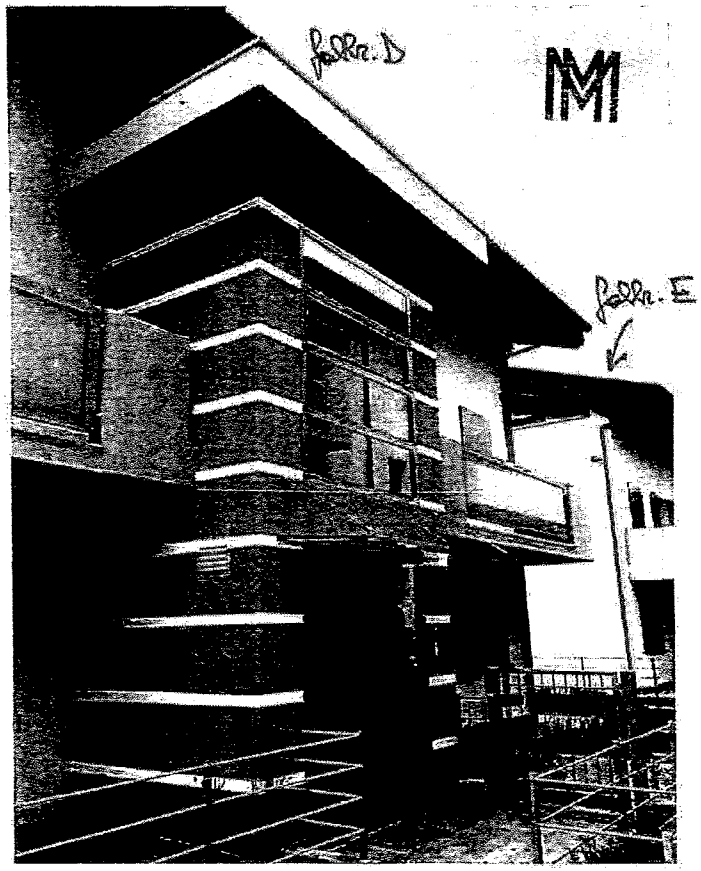
(16) i giardini fanno da cornice ai fabbricati



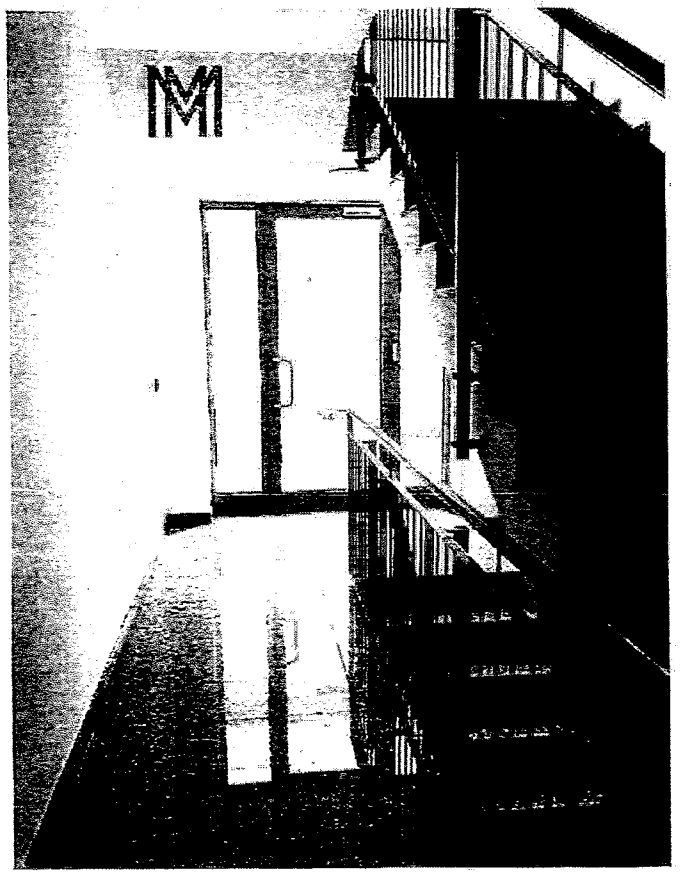
(17) Grande Est



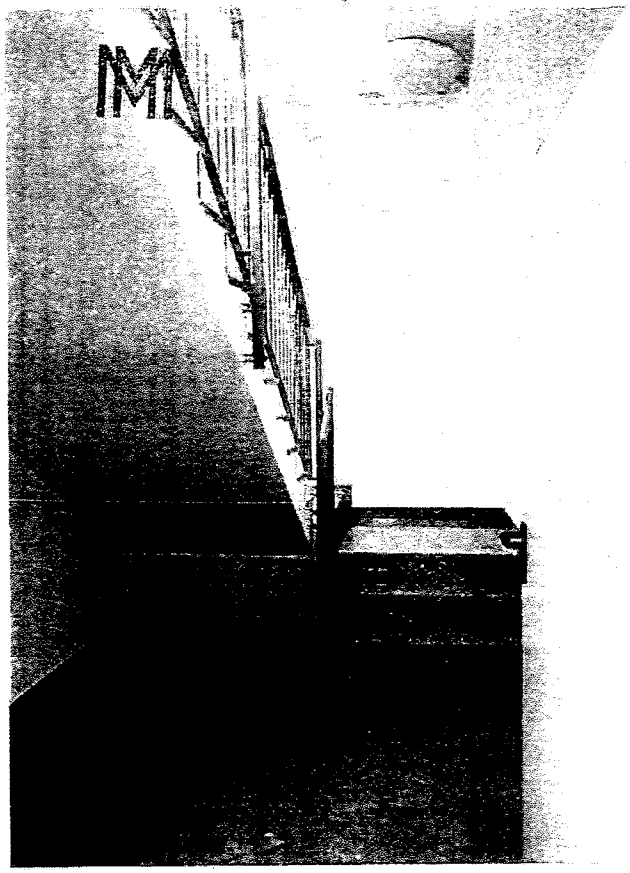
(18) Grande Est



(19) id. 17, part. corpo scala



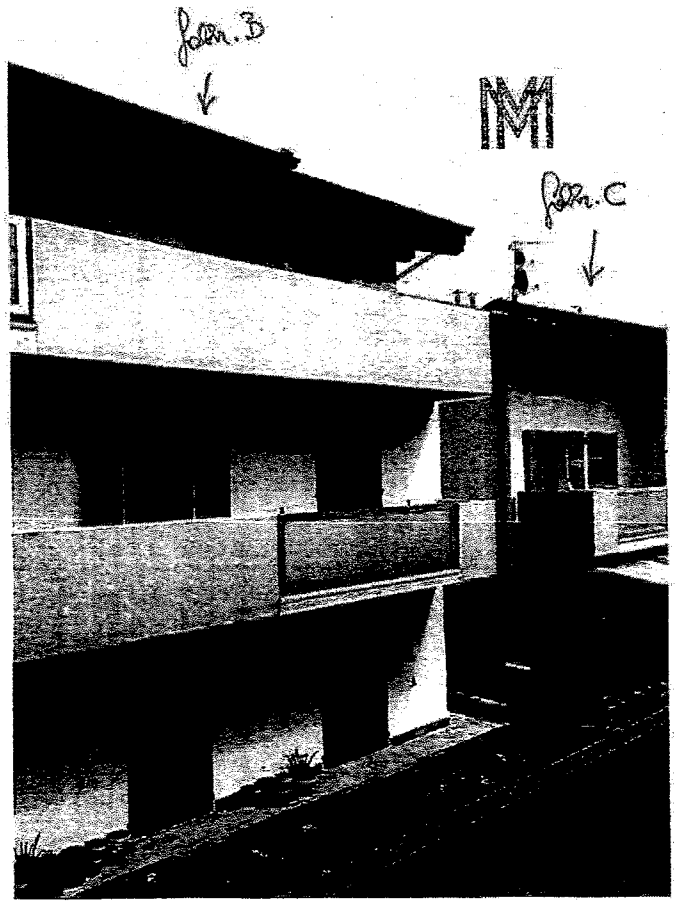
(20) atrio ingr. fabbr. D



(21) id. 20, scala di risalita



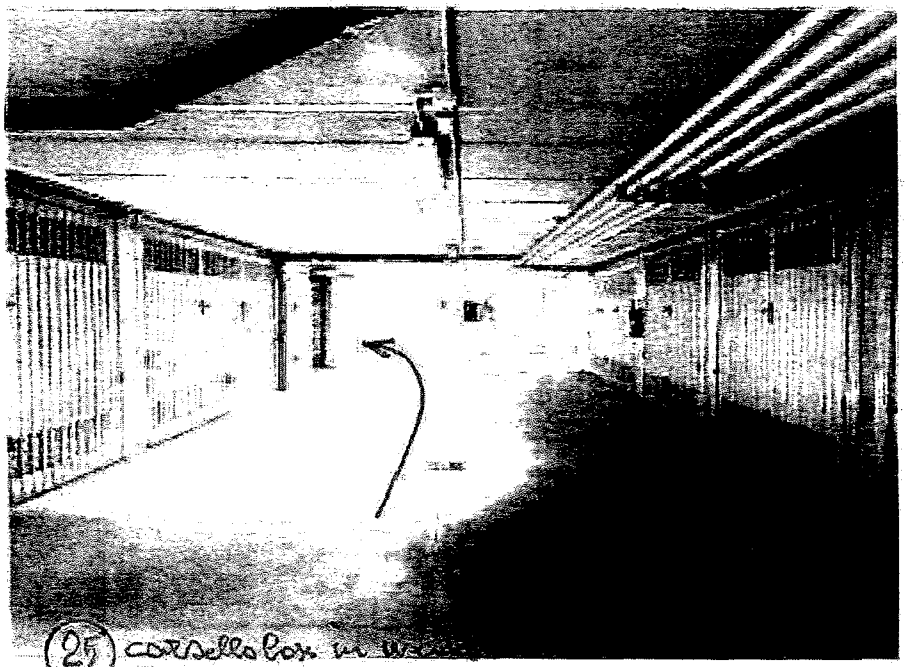
(22) fronte Ovest



(23) fronte ovest



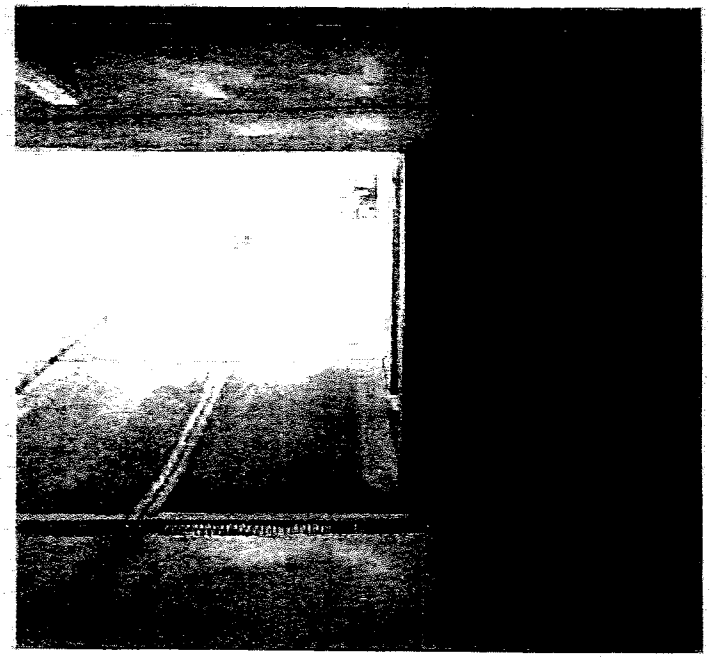
(24) fronte ovest



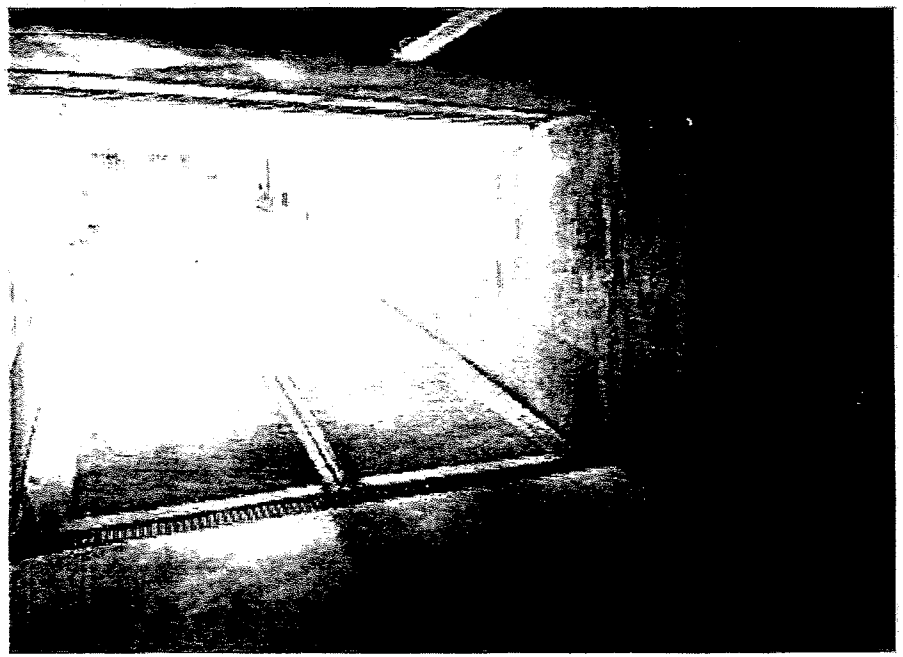
25 corsello box in uscita dal cid. 11



24 corsello box in uscita dal cid. 23



26 rampa in uscita dal cid. 23



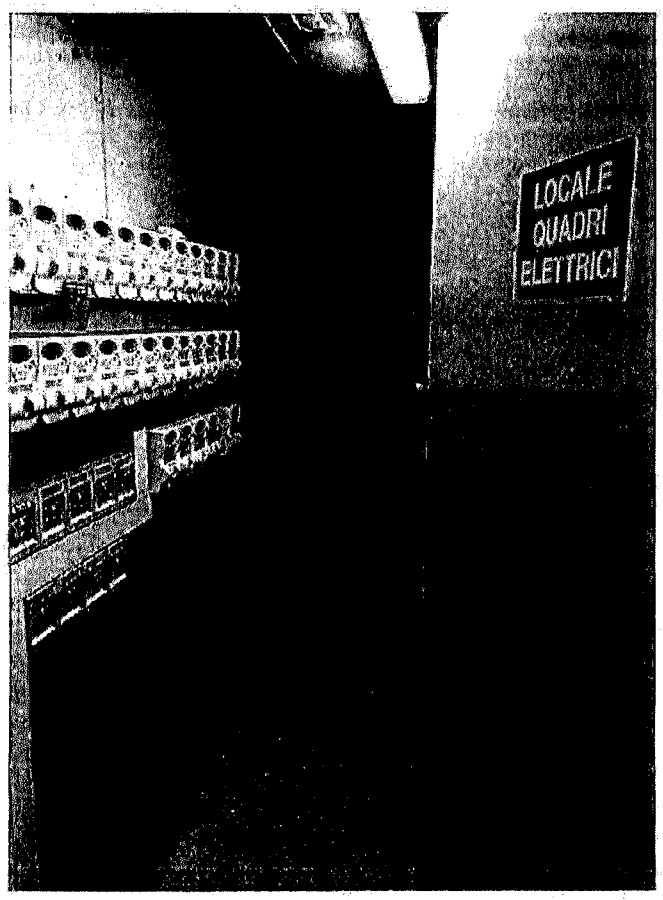
28 id. 26 uscita dal cid. 11

COMPL. "[redacted]" IN TREVIOLO - V. PAGANINI

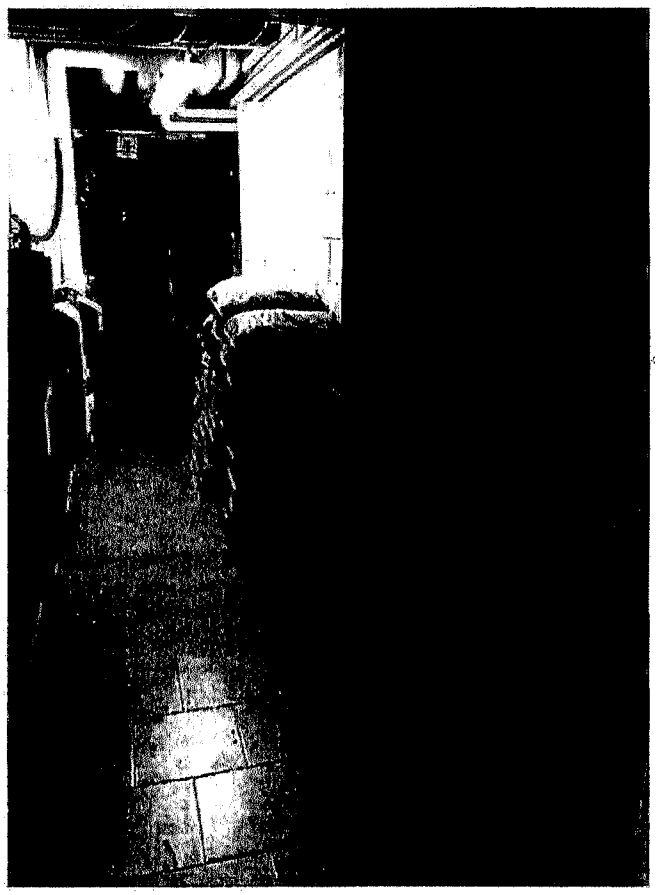
B) IMPIANTISTICHE CONN.LI

(29) Pannelli solari per produzione acqua calda sul tetto Fabb. B

IMP. TECNICI INSTALL. NEL FABBR. "B"



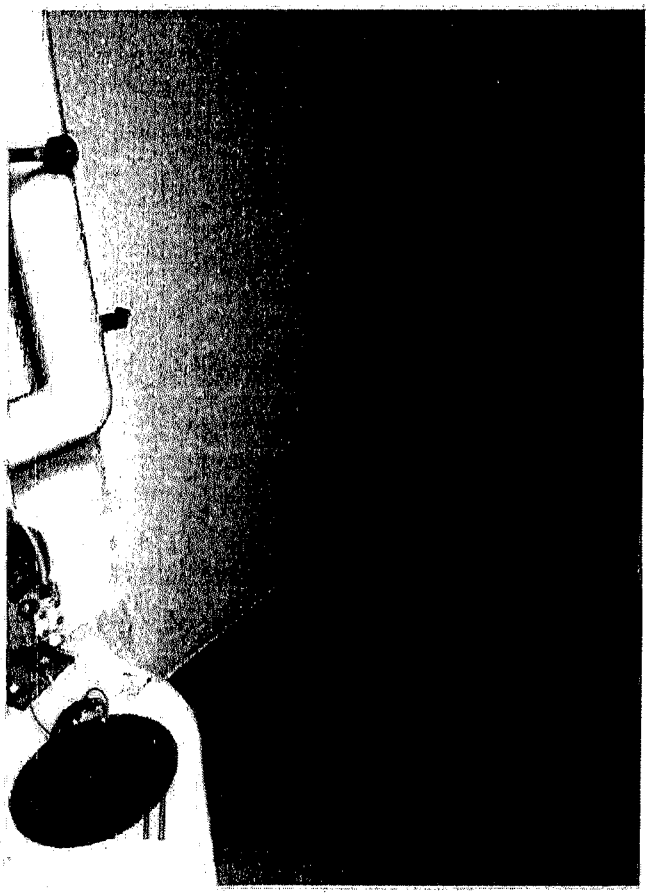
(30) loc. misur. Enel



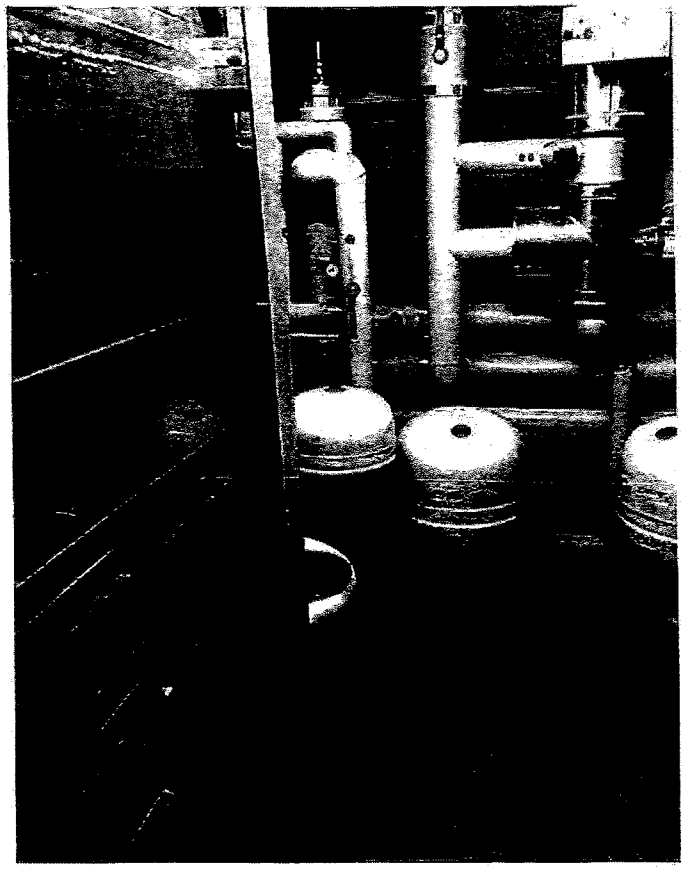
(31) Disinf. accesso C.T.



(32) loc C.T.



(33) id. 32, apparecchiature/autoclavi



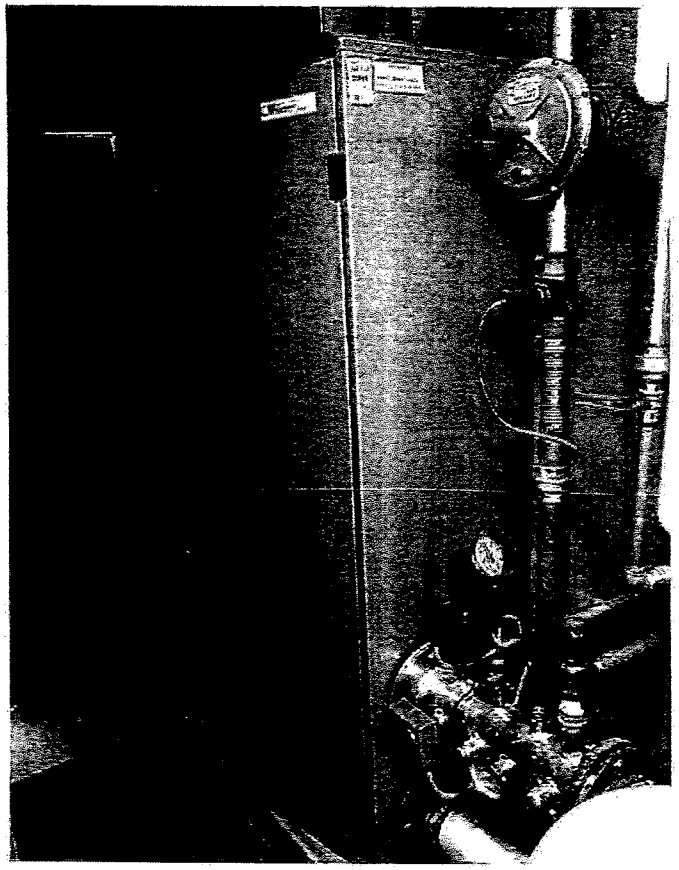
(34) id. 33 e reti di distribuzione



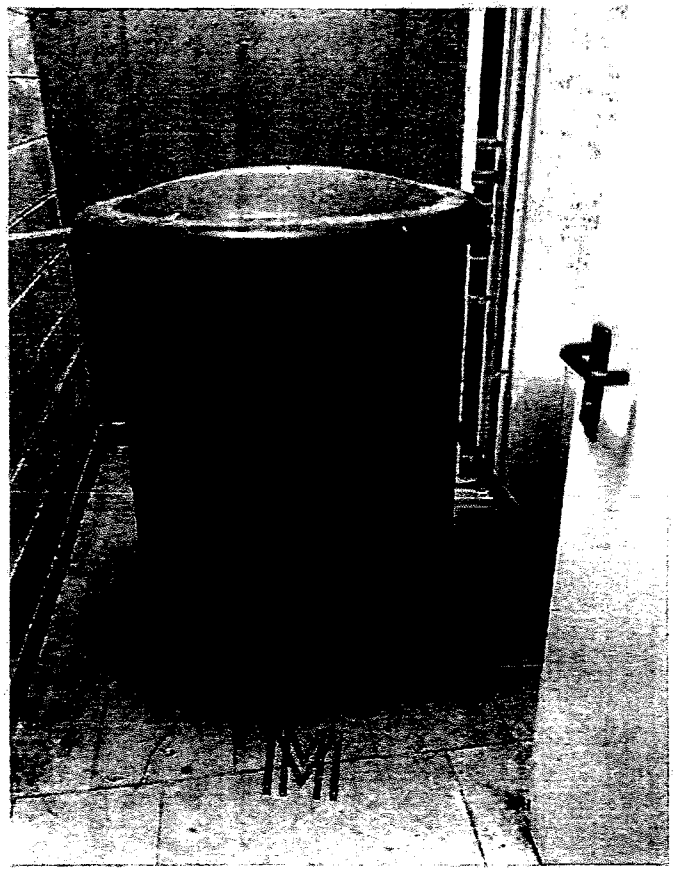
(35) id. 34



(36) id. 34



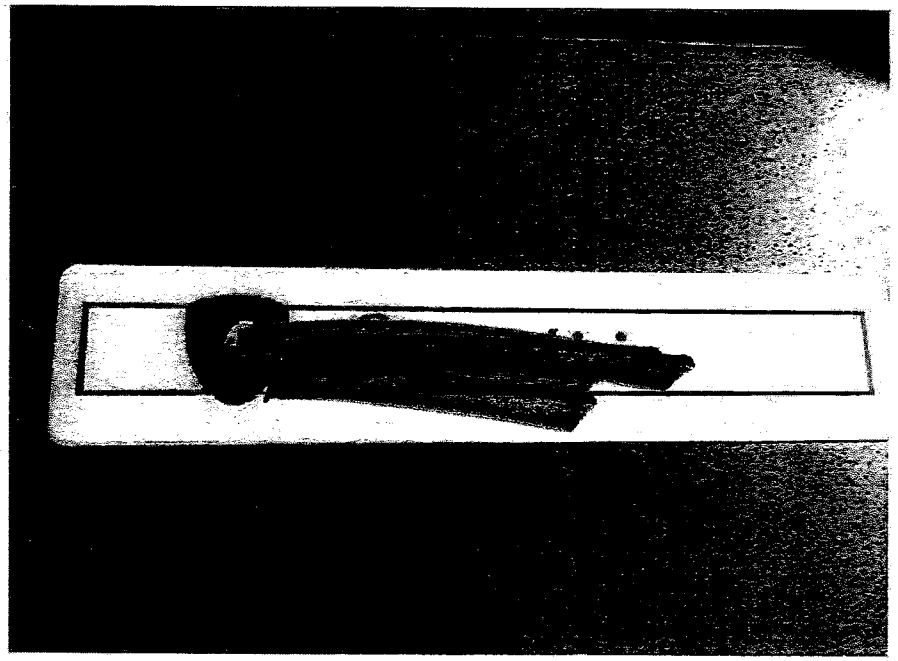
(37) C.T. Lombardini



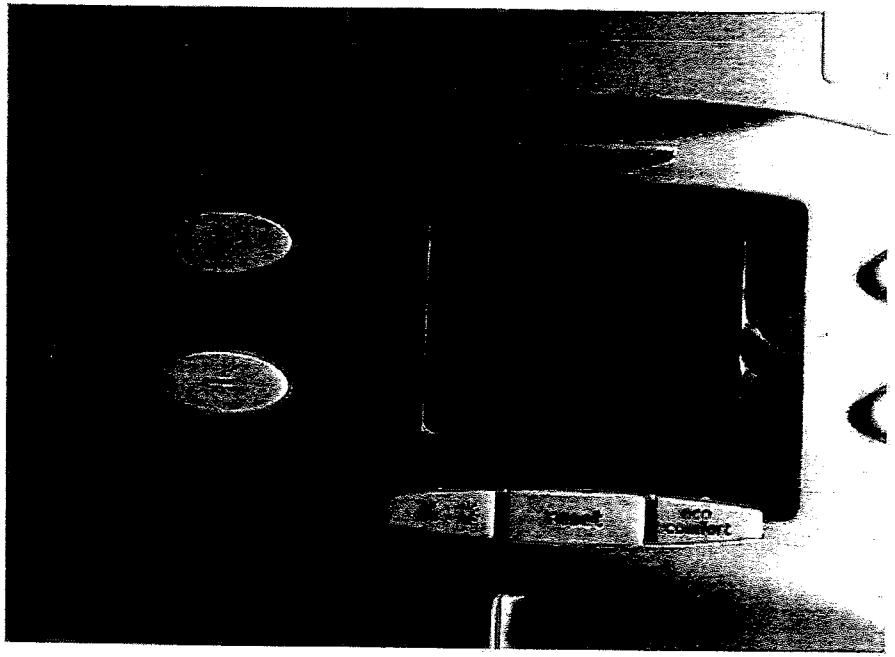
(38) addolcitore



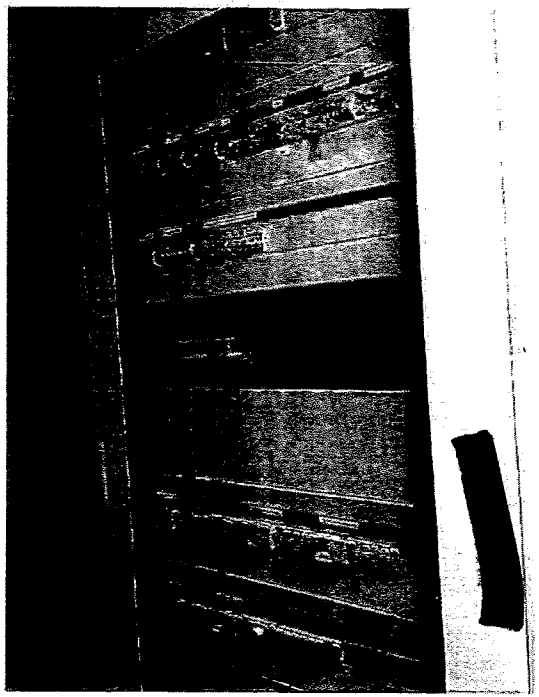
39
id. 38



40
id. 38



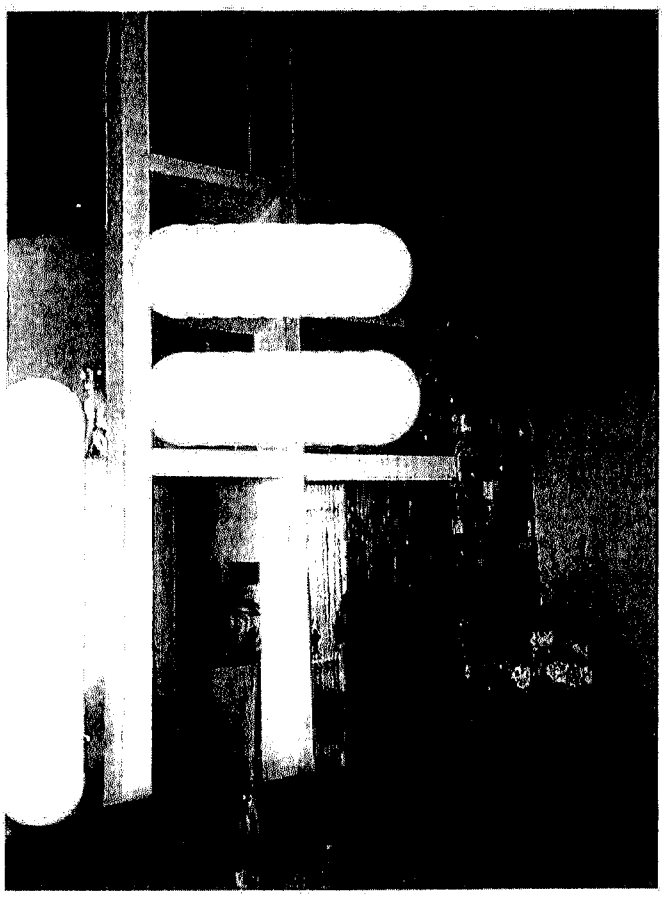
41
id. 38



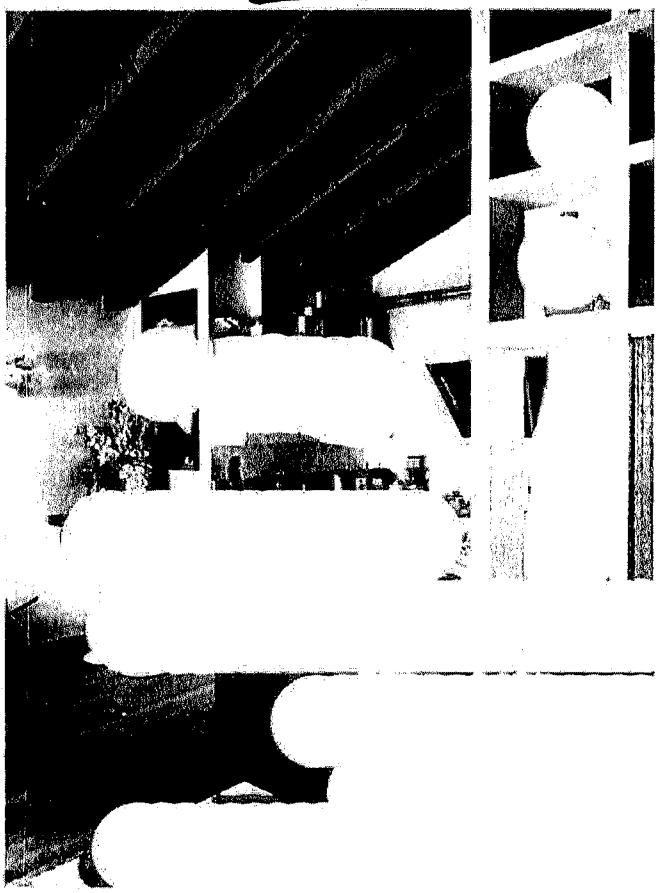
42
Quadro Elett. C.T.

[redacted] TREVIOLO - V. PAGANINI n° 15; U.I. Sub. 30, 2°p.

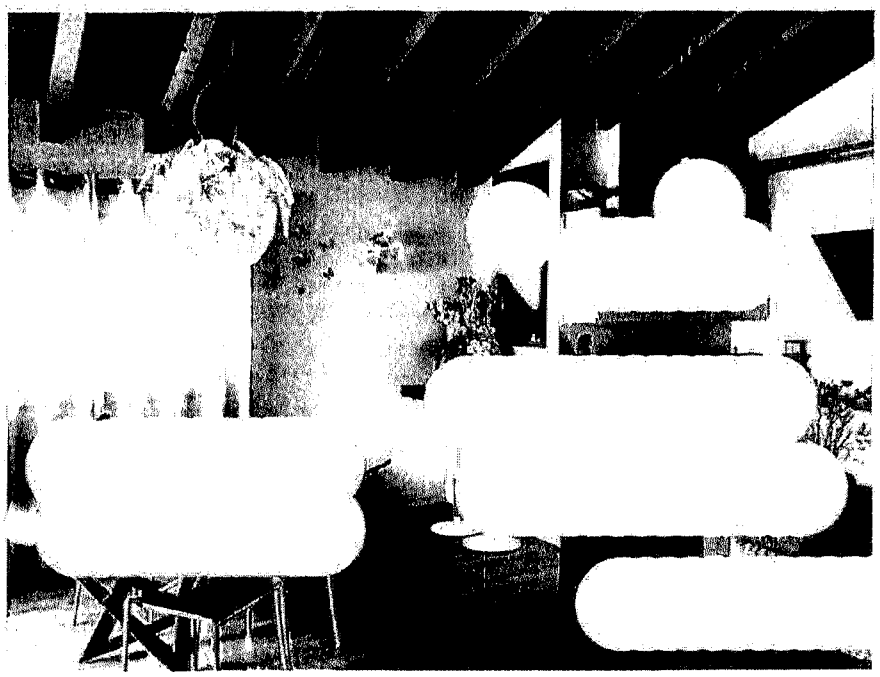
in uso a [redacted]



(1) Verso l'ingresso



(2) la Zona Cottura



(3) Zona pranzo - cottura

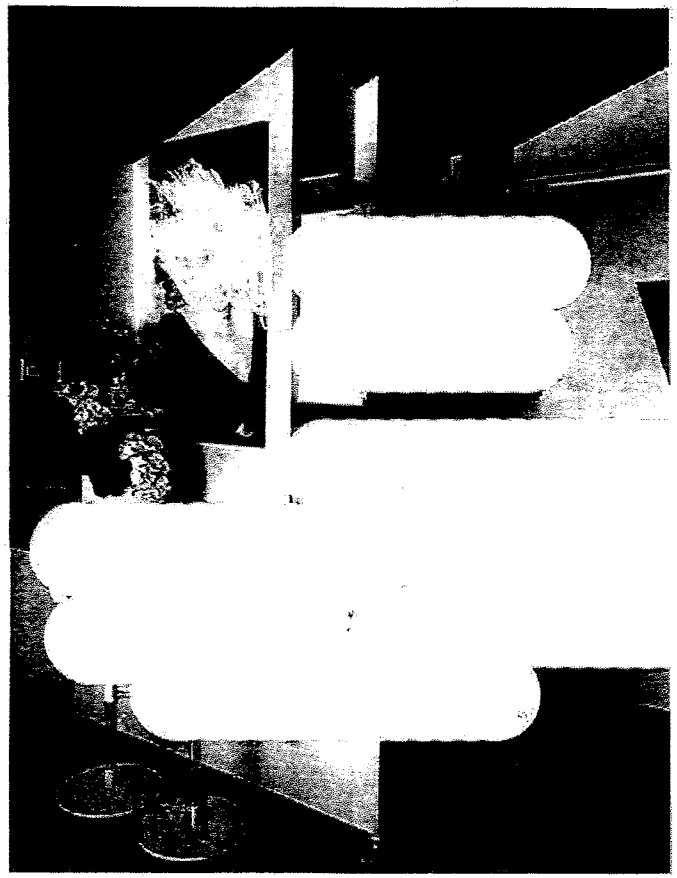
Doc. 4/ab



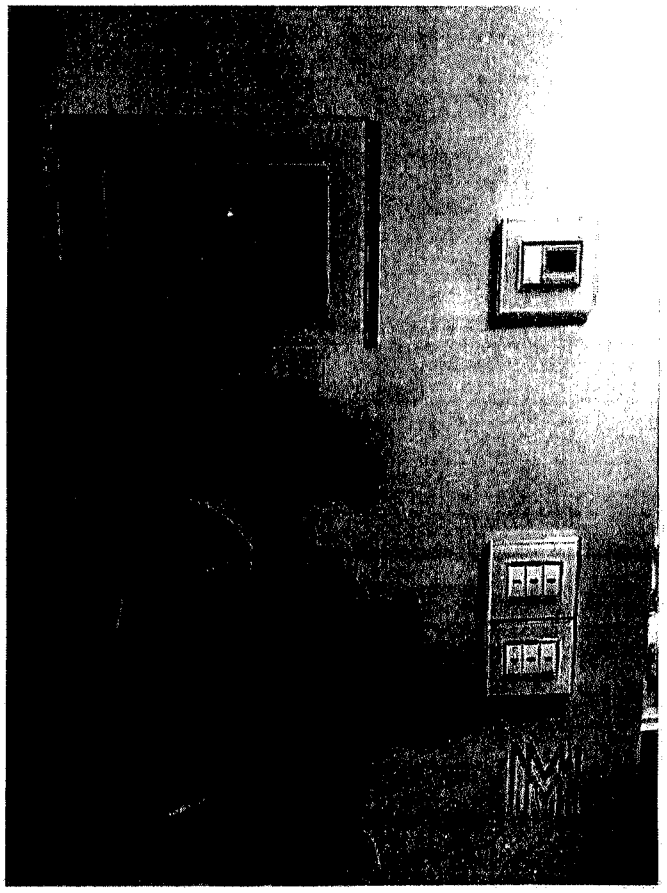
(4) Verso l'ingr.



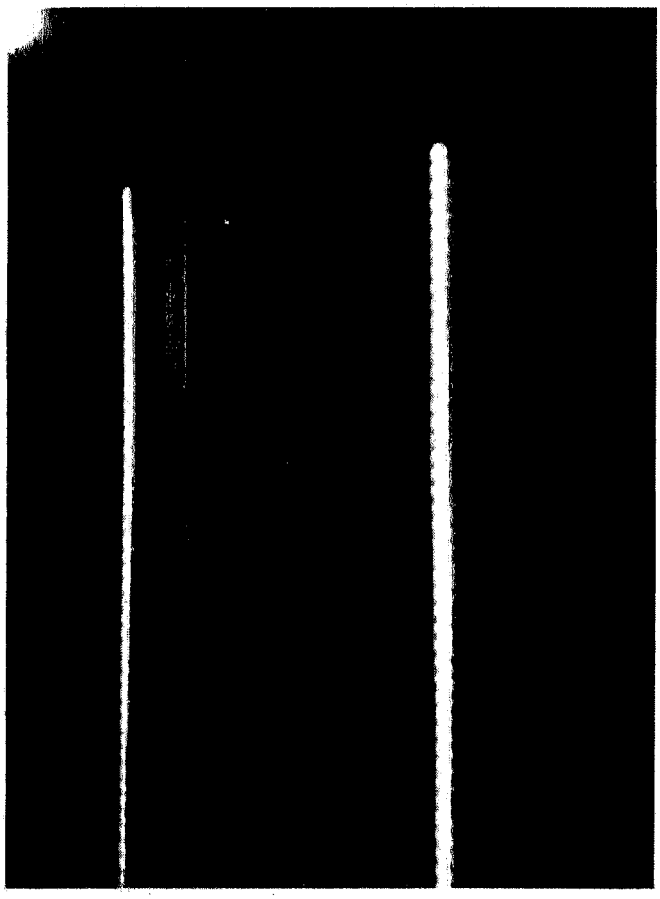
(5) foresta attraversata zona cattura



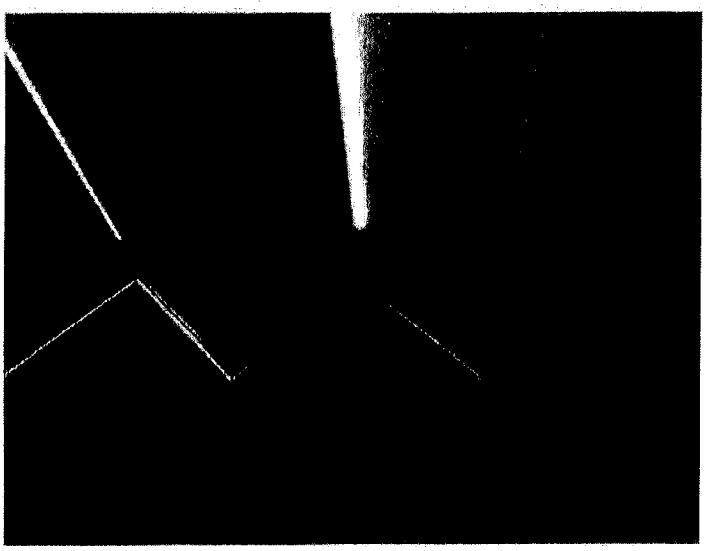
(6) zona cattura, fotic.



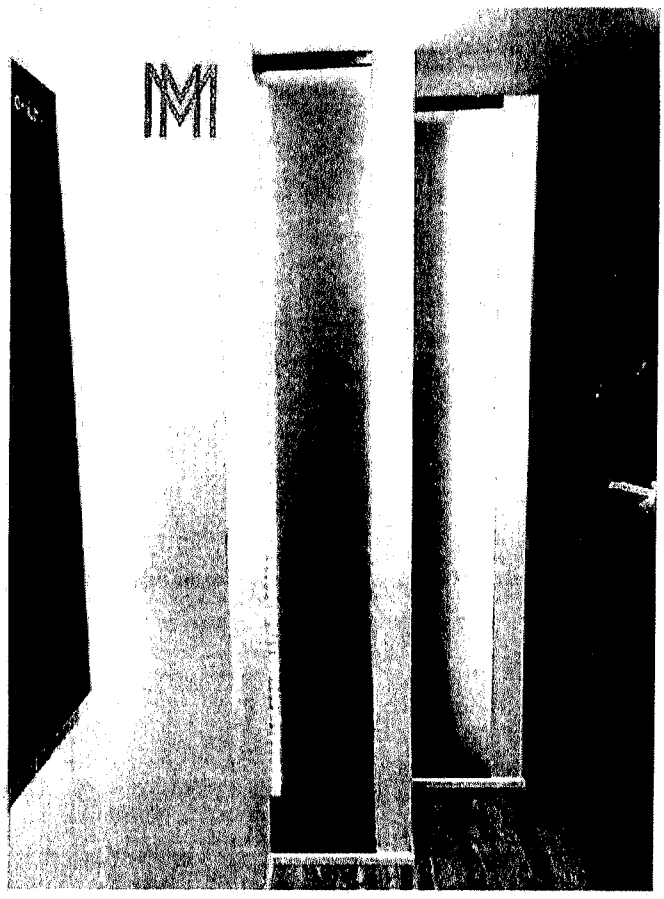
(7) quadro elettr.



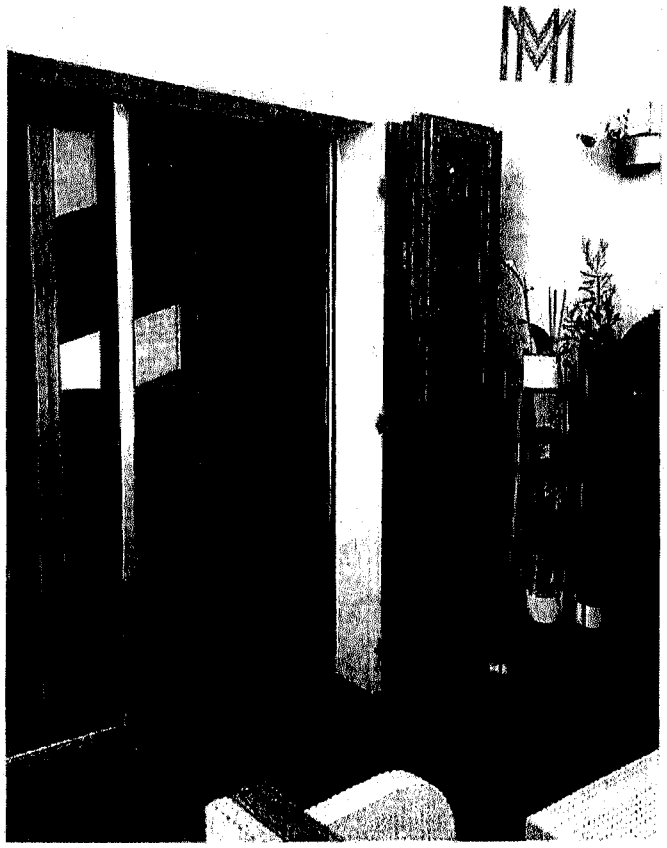
(8) contenuti di arredo/attrezzatura



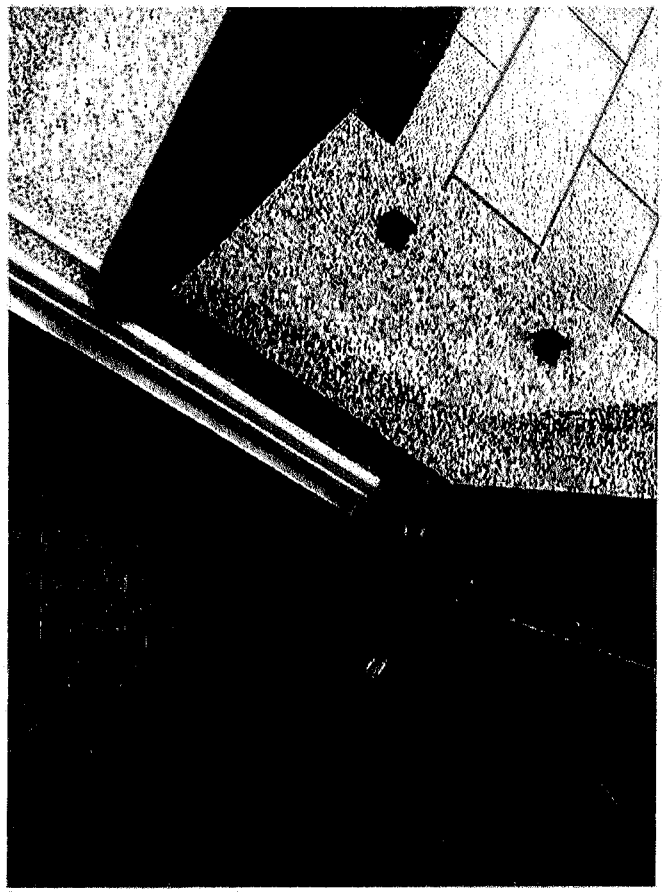
(9) id. 8, fronte



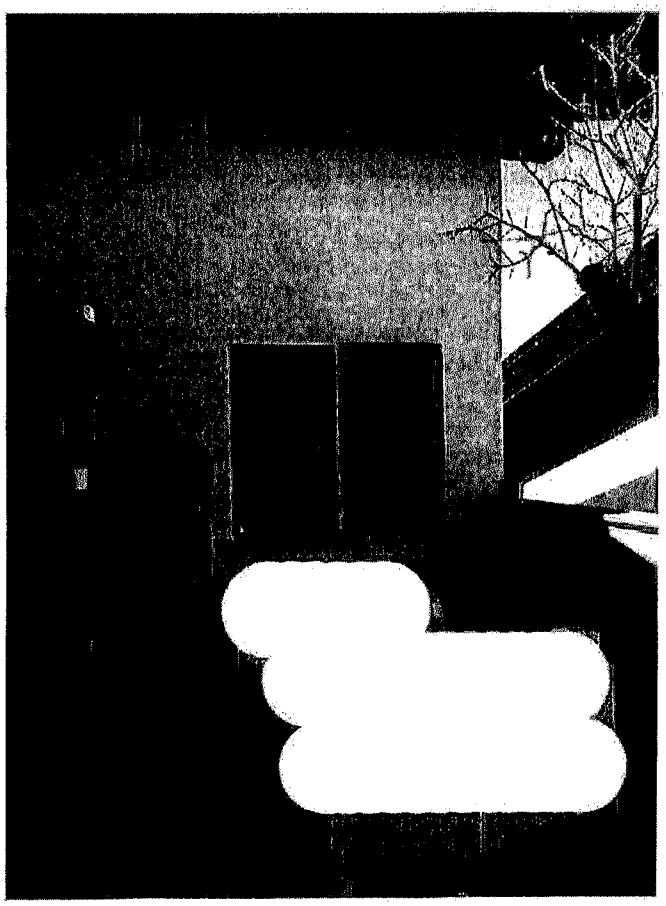
(10) id. 8, l'insieme



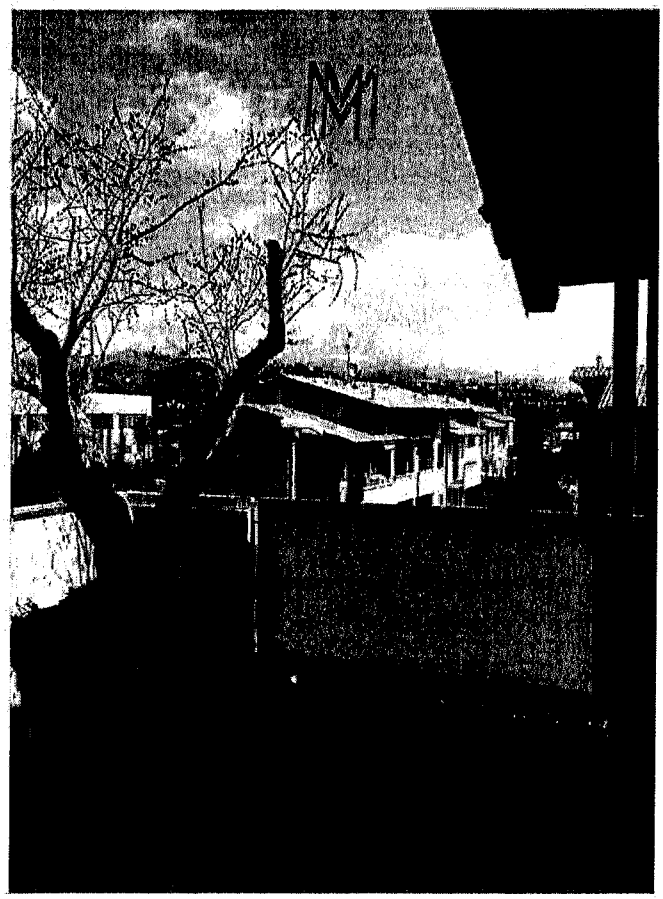
(11) veduta ingr./terrazzo N/E



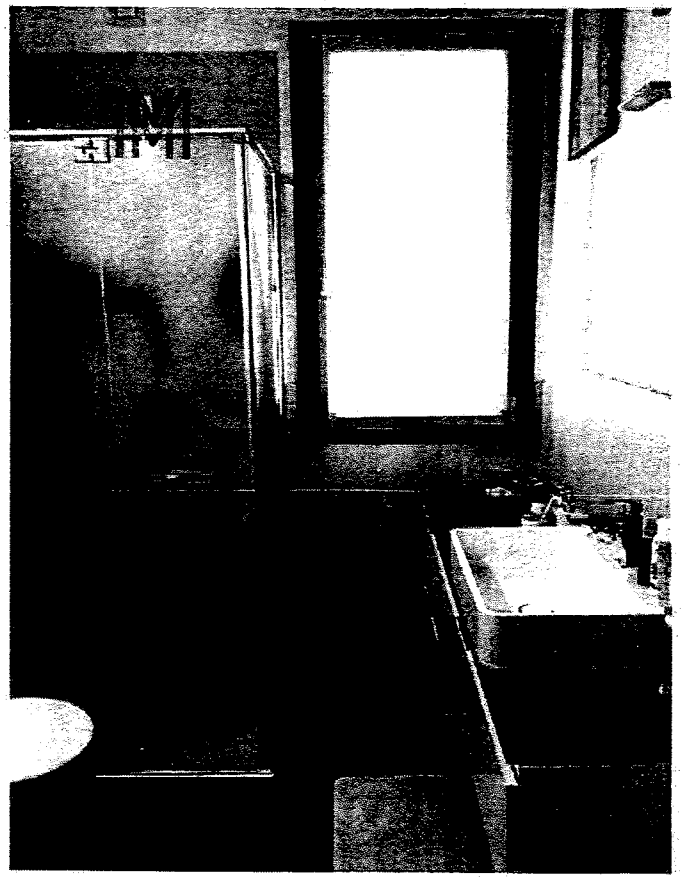
(12) id. 11, particolare soglia/infisso



(13) fin. legno su terrazzo N/E



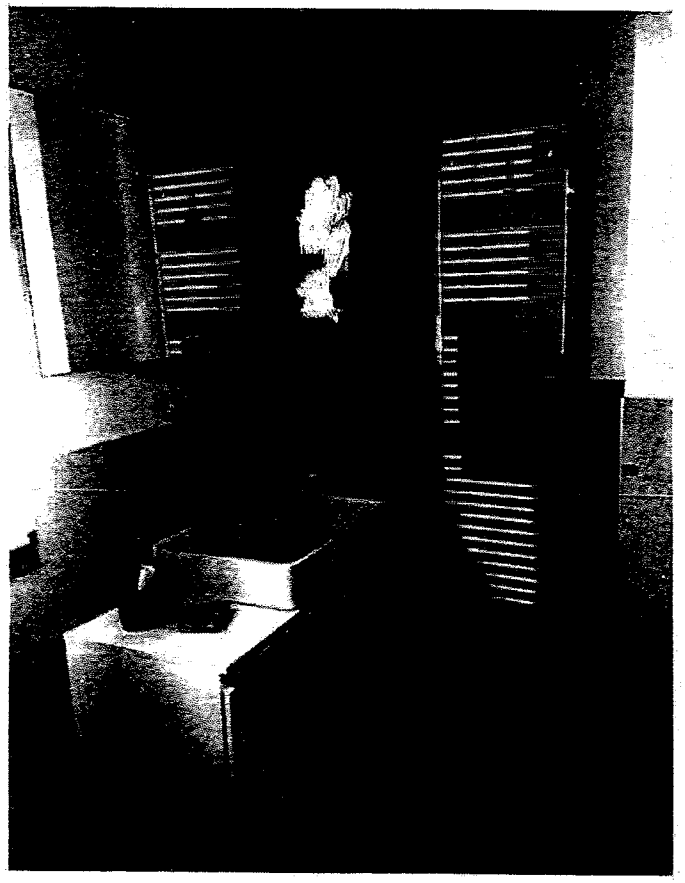
(14) vista dal terrazzo N/E



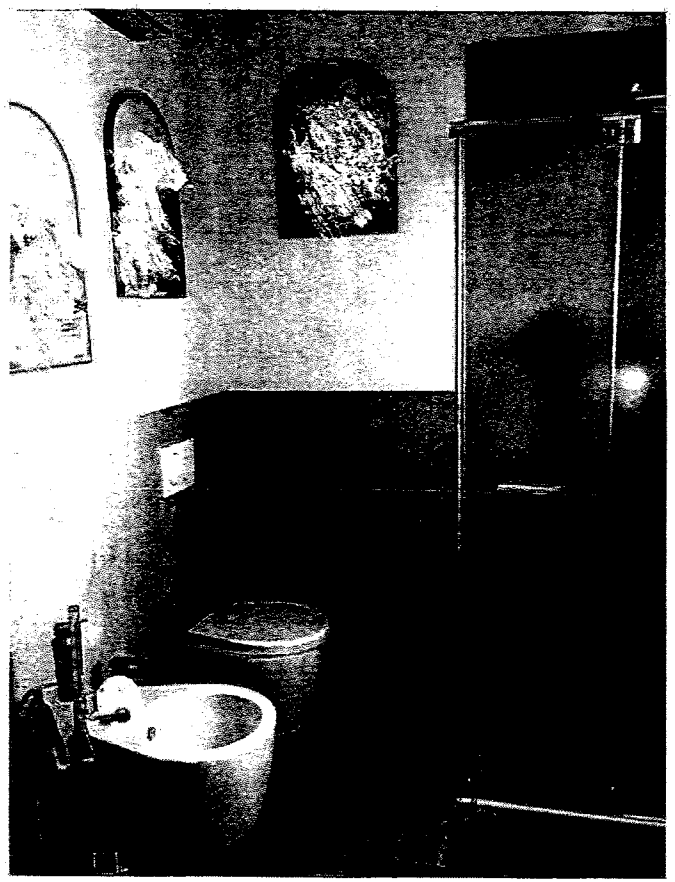
(15) bagno in lato Nord con colonna doccia



(16) id. 15



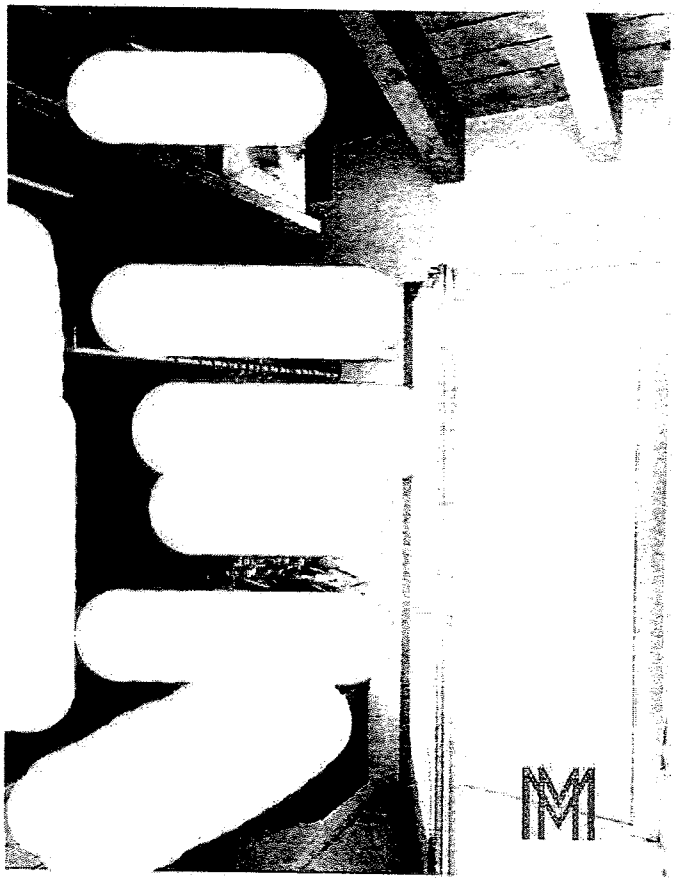
(17) 2° bagno in Cala ovest



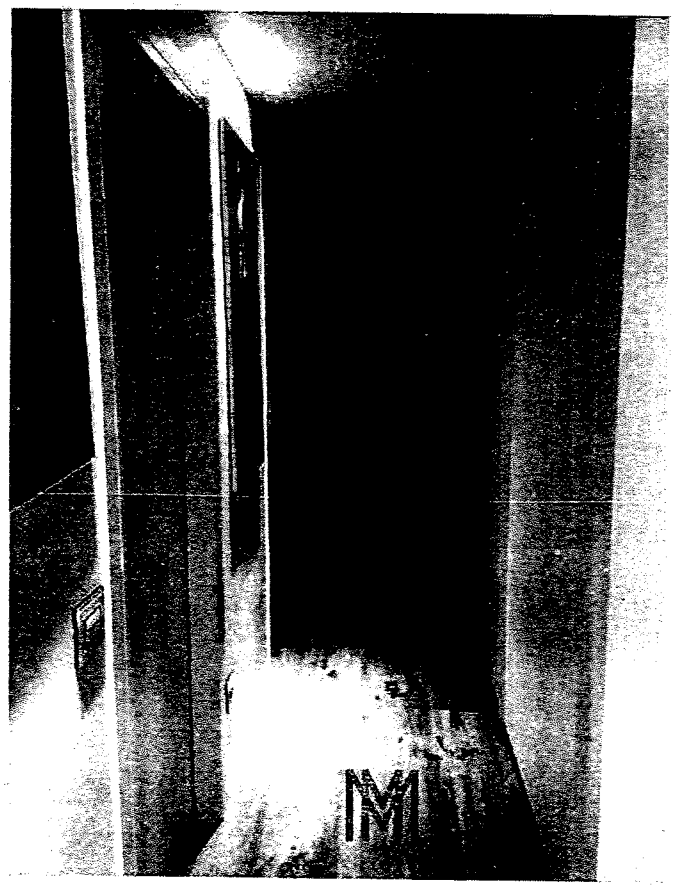
(18) id. 17, calr. doccia



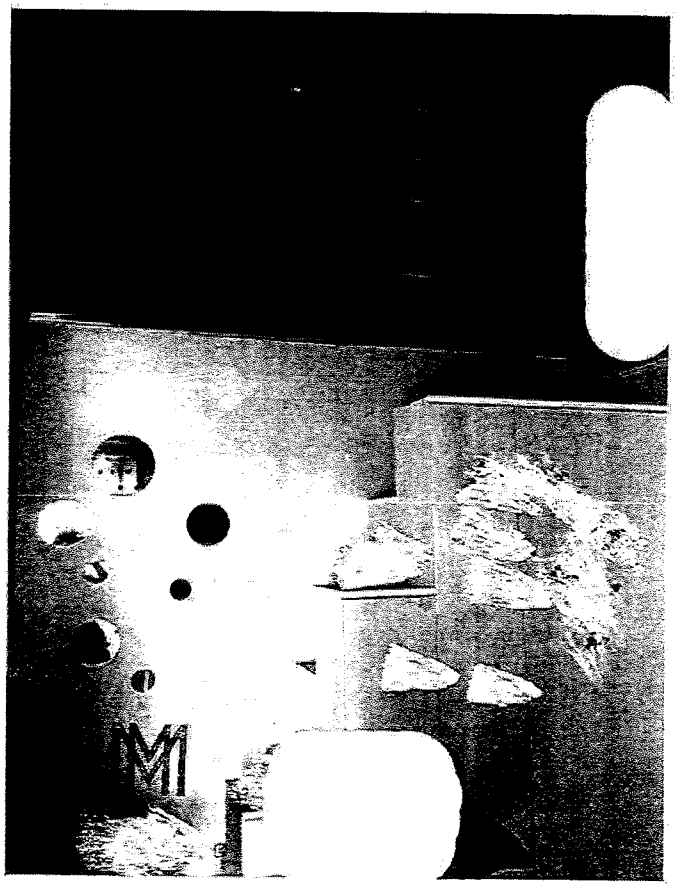
(19) Dis. notte



(20) guardaroba



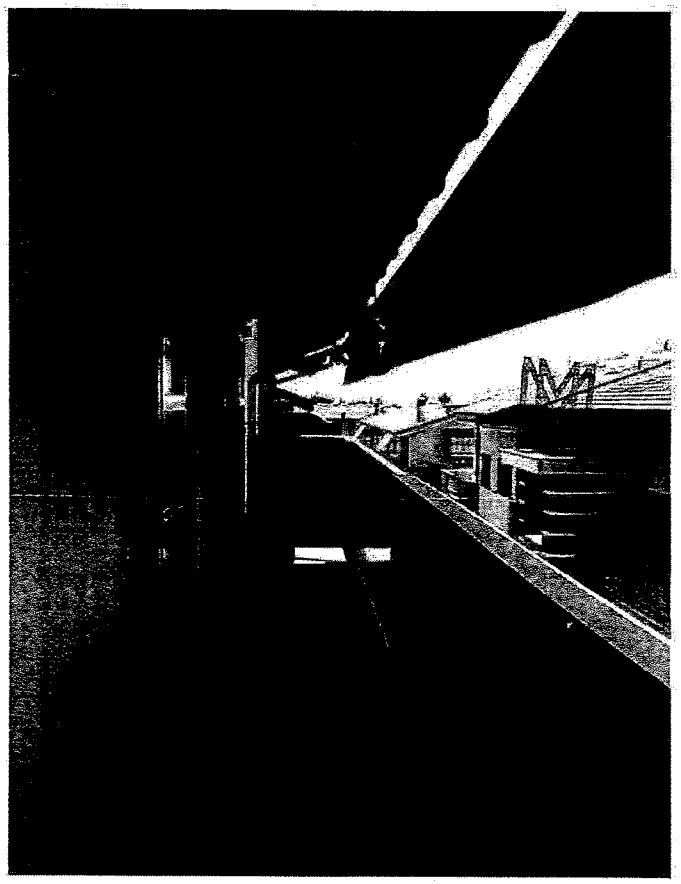
(21) dis. metr



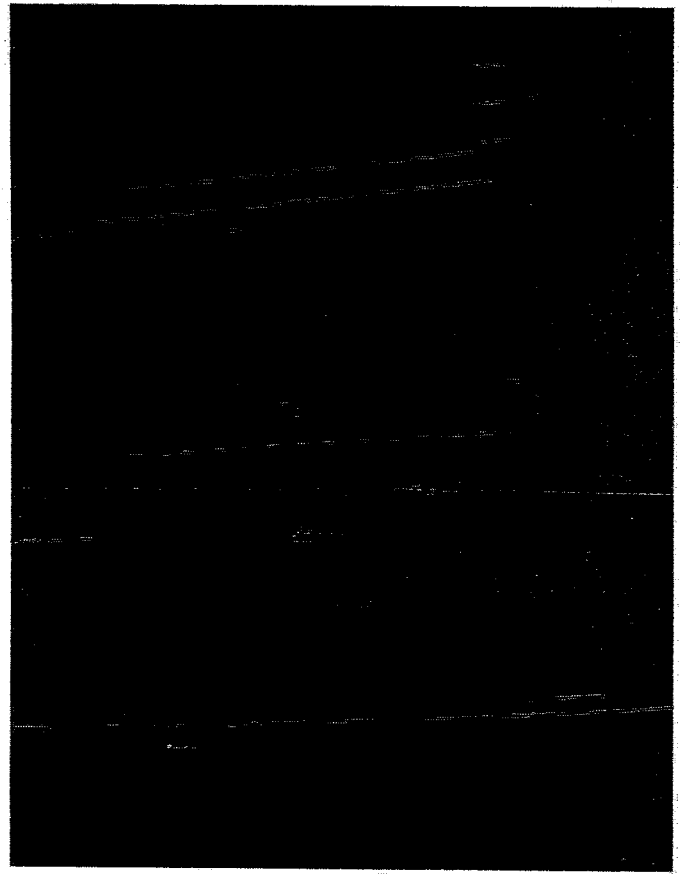
(22) camera con soffitto sotto l'ingr.



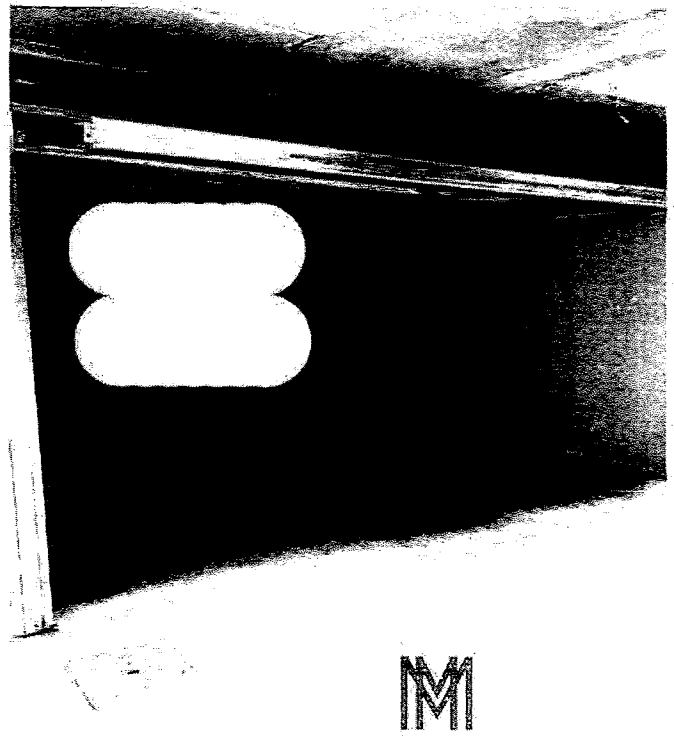
(23) terrazzo in testa ovest



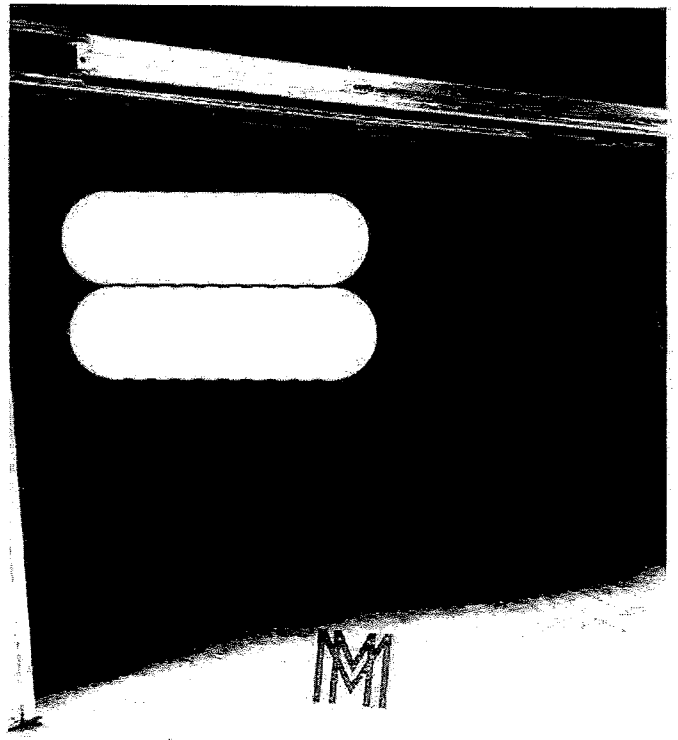
(24) id. 23



(25)

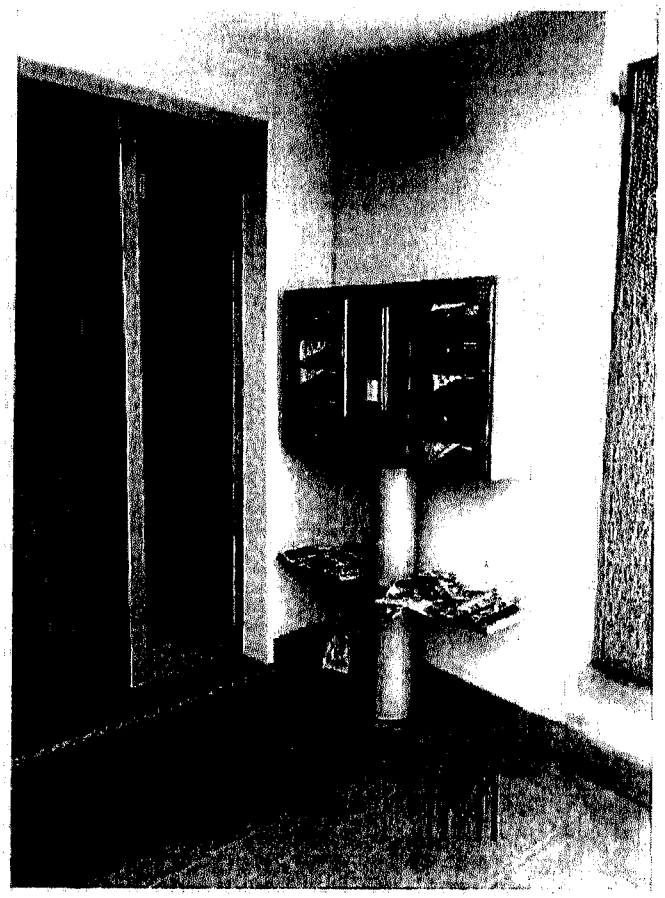


(26) Loss a doppia cafiensa
con basculante motorizzata.—

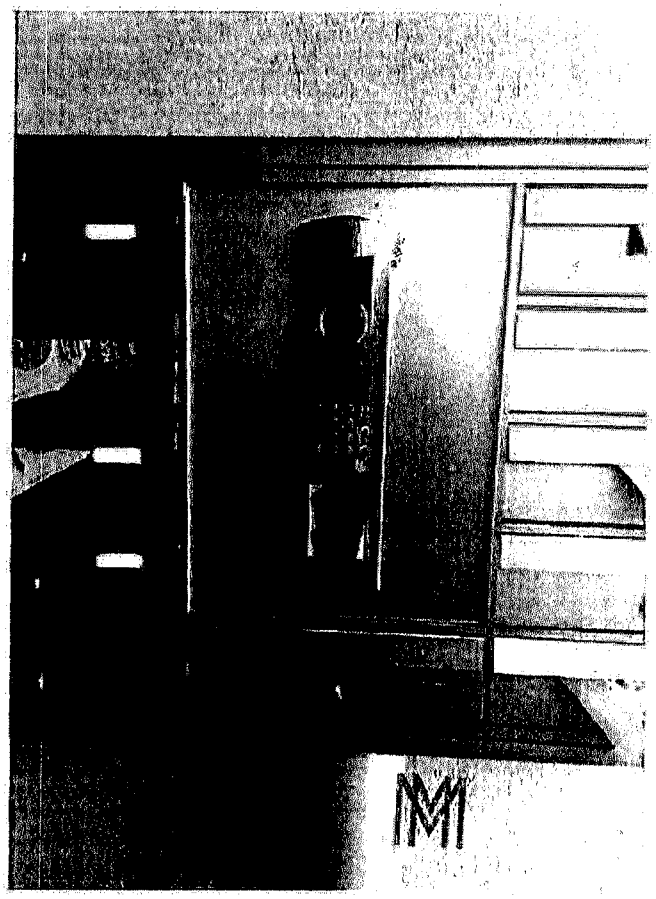


(27) id. 26

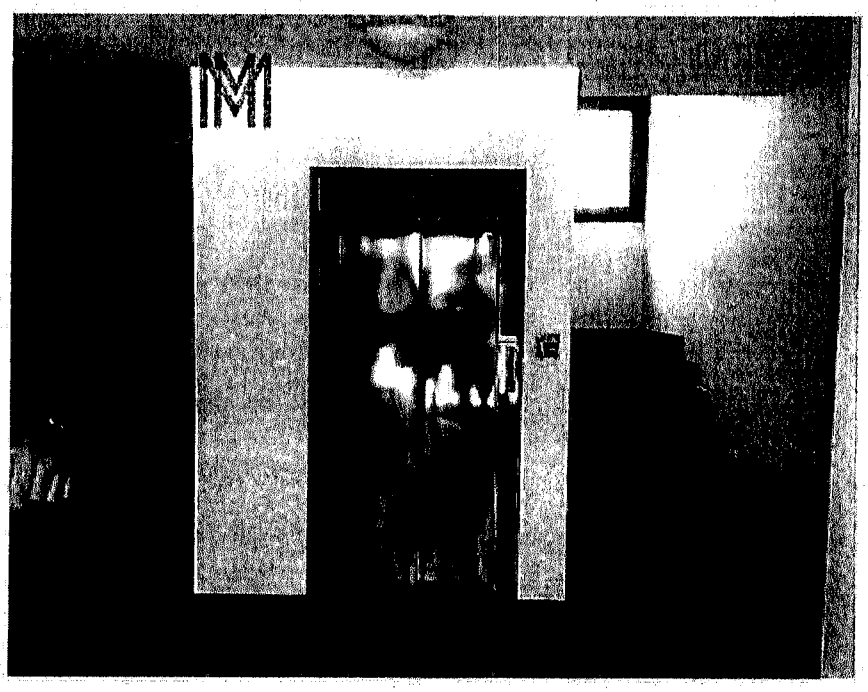
Box of Sub. 60
in uso a [redacted]



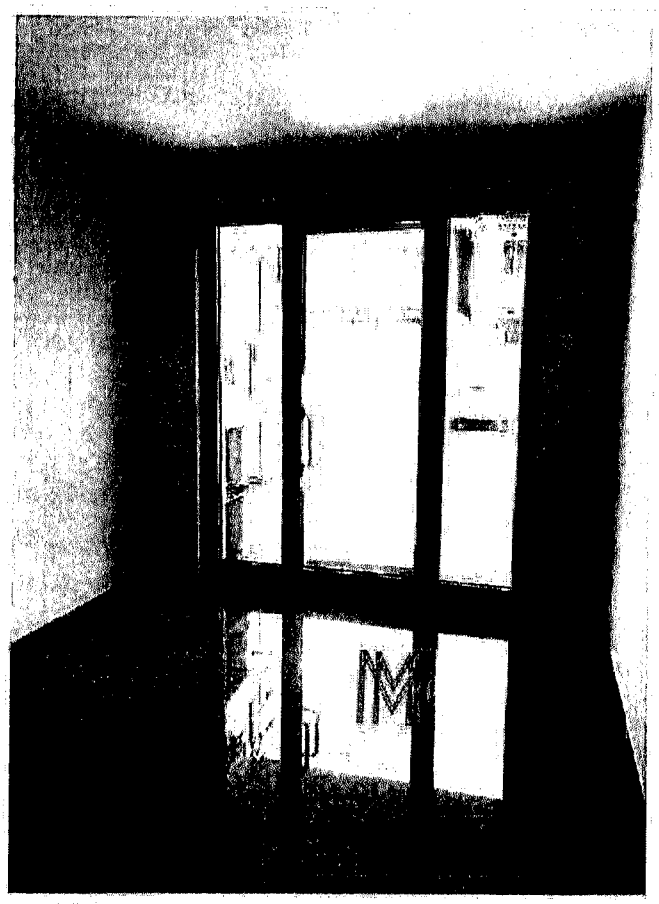
(8) ind 5, cassette fasta e videocit.



(9) ind. 8, fast. cass.



(10) atrio ingr. civ. 17



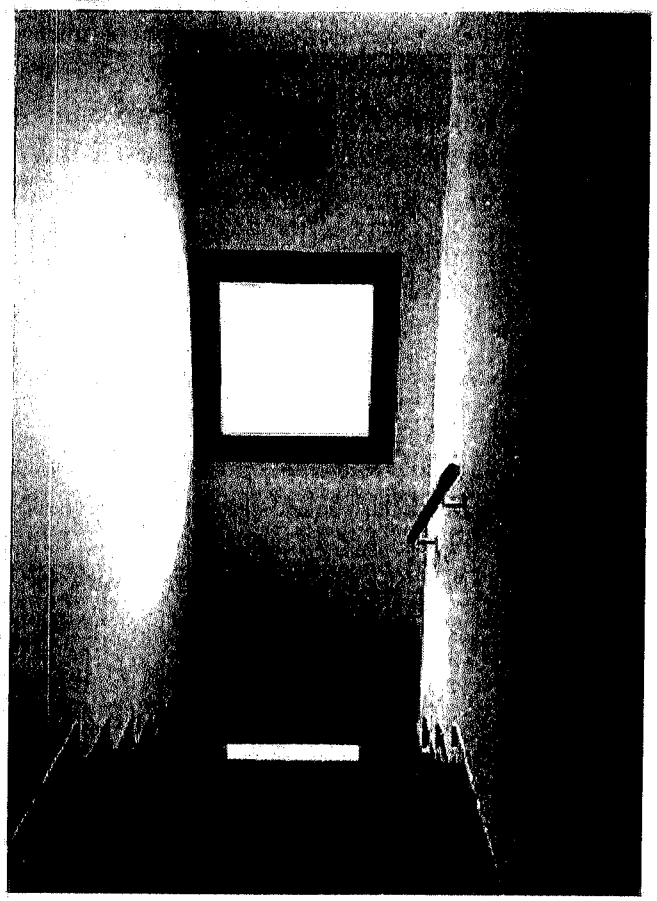
(11) id. 10, in lato opposto



(12) rampa scala



(13) cabina ascensore



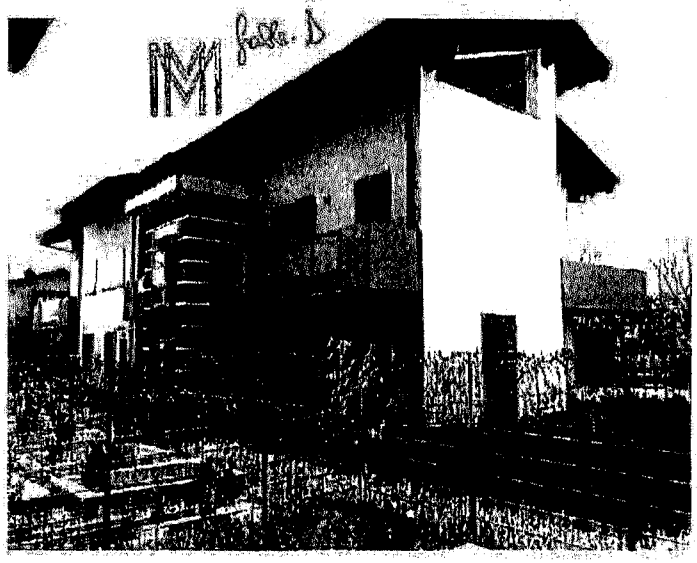
(14) finestre tipo



(15) Viadotto ingr. ai corpi D ed E



(16) i giardini pensili tra i fabbricati



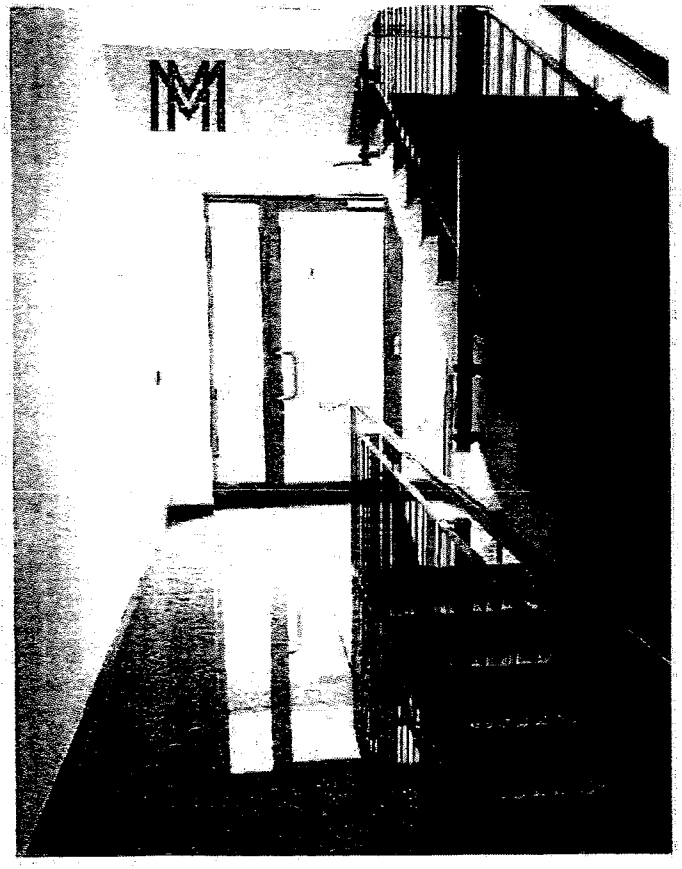
(17) Grande Est



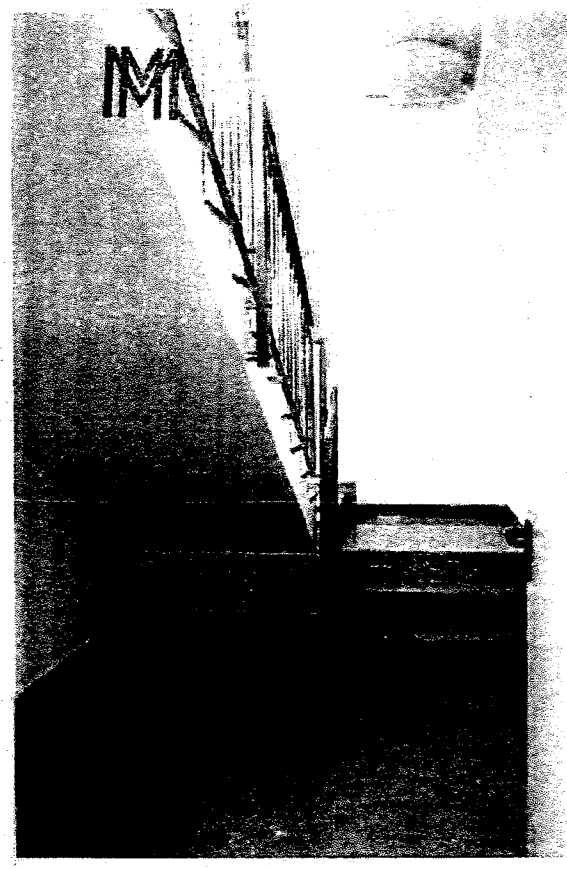
(18) Grande Est



(19) ind. 17, fond. corpo scala



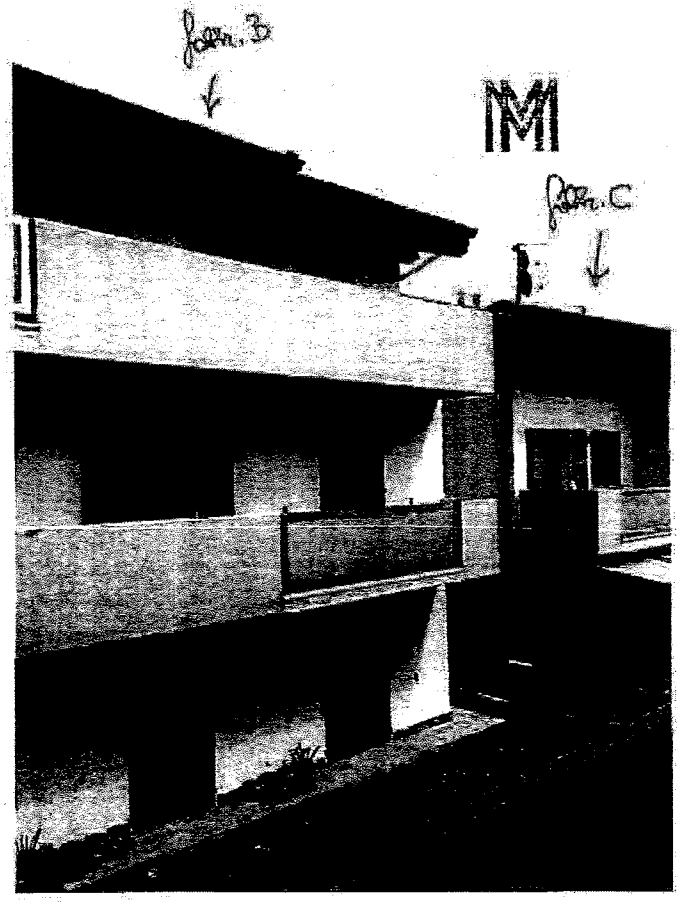
(20) atrio ing. foll. D



(21) ind. 20, scala di risalita



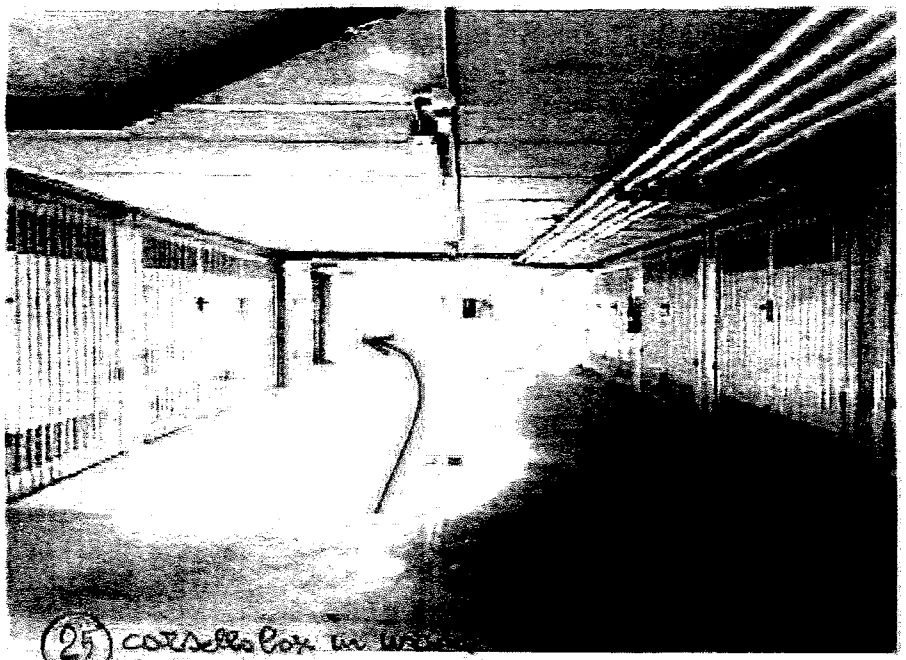
(22) foto ovest



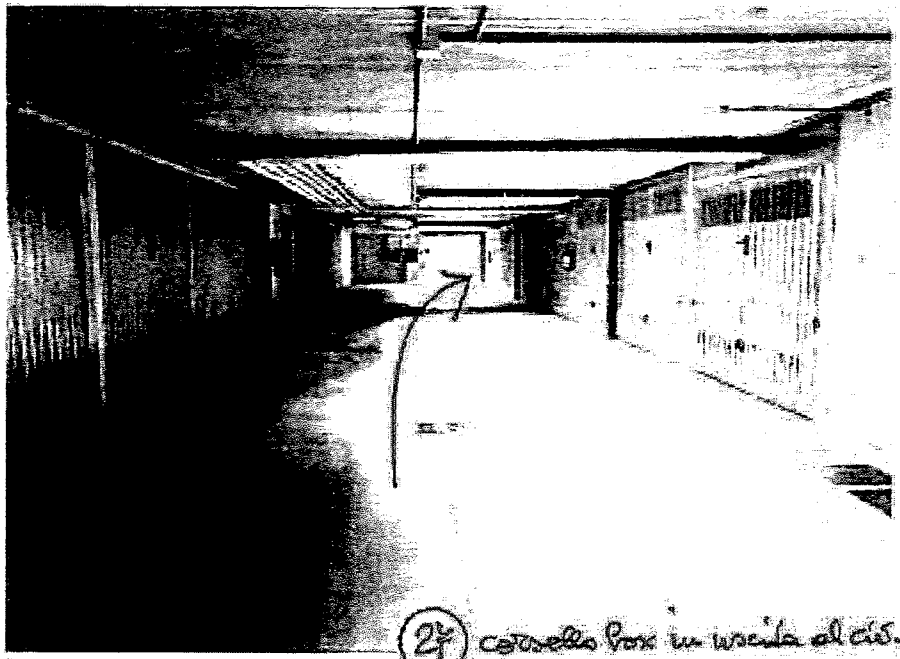
(23) foto ovest



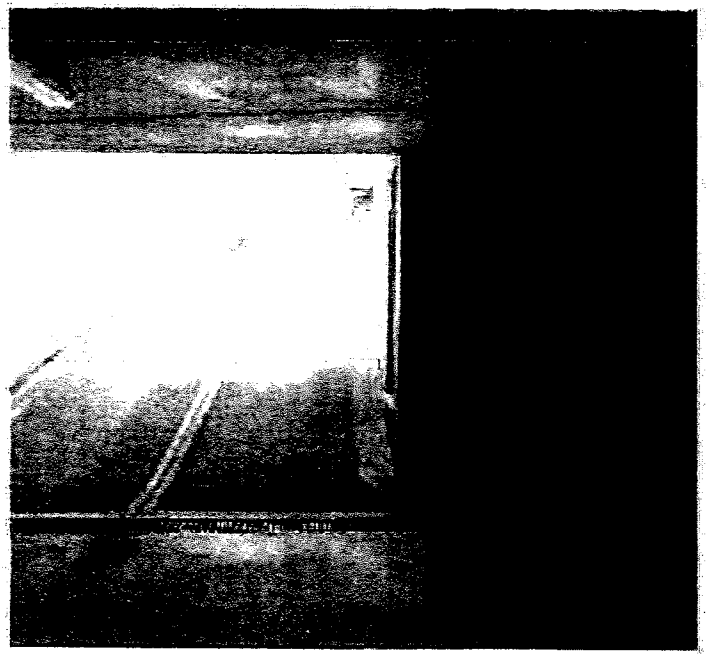
(24) foto ovest



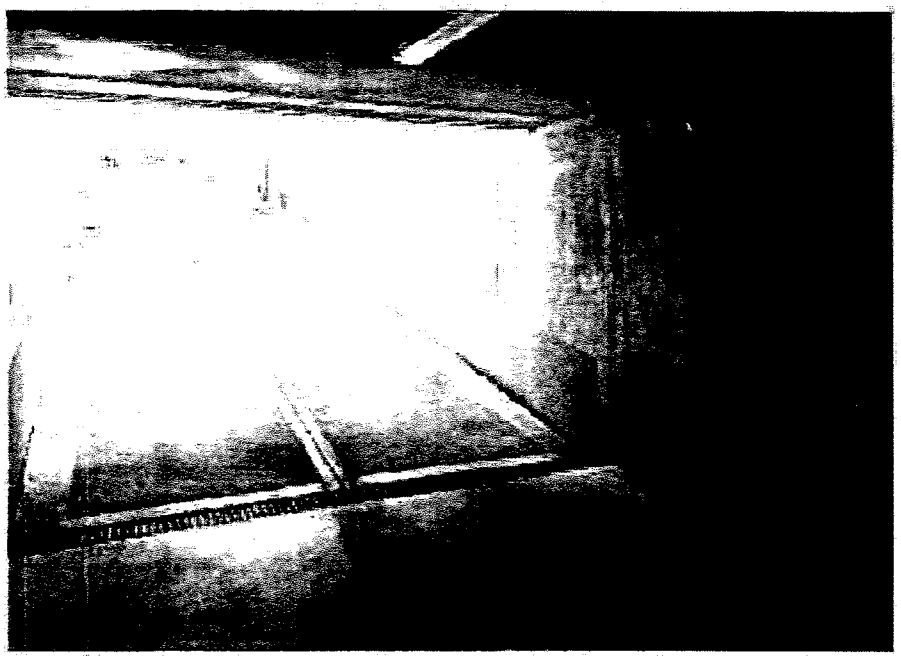
(25) corsello box in uscita al civ. 11



(27) corsello box in uscita al civ. 23



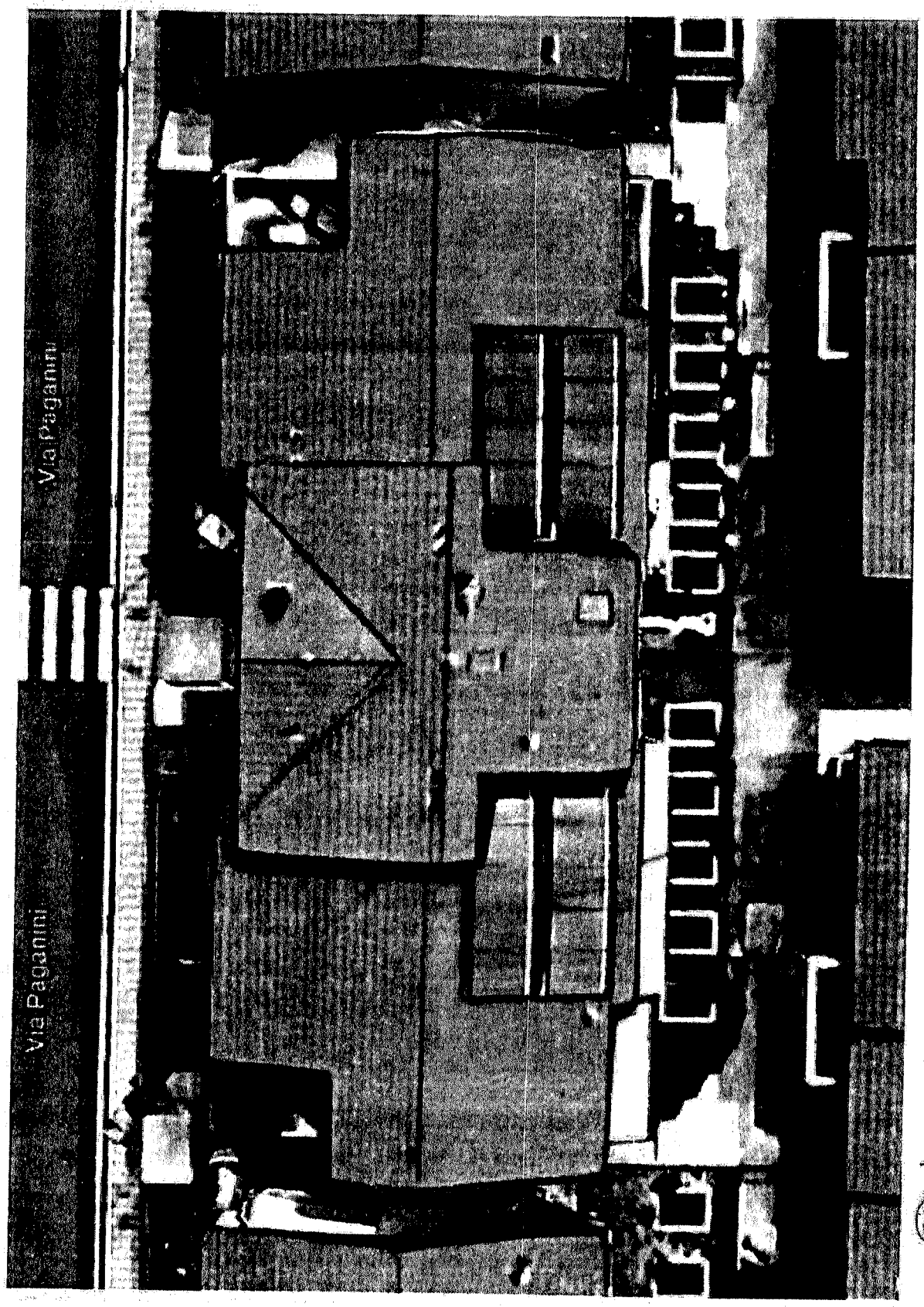
(26) rampa in uscita al civ. 23



(28) id. 26 uscita al civ. 11

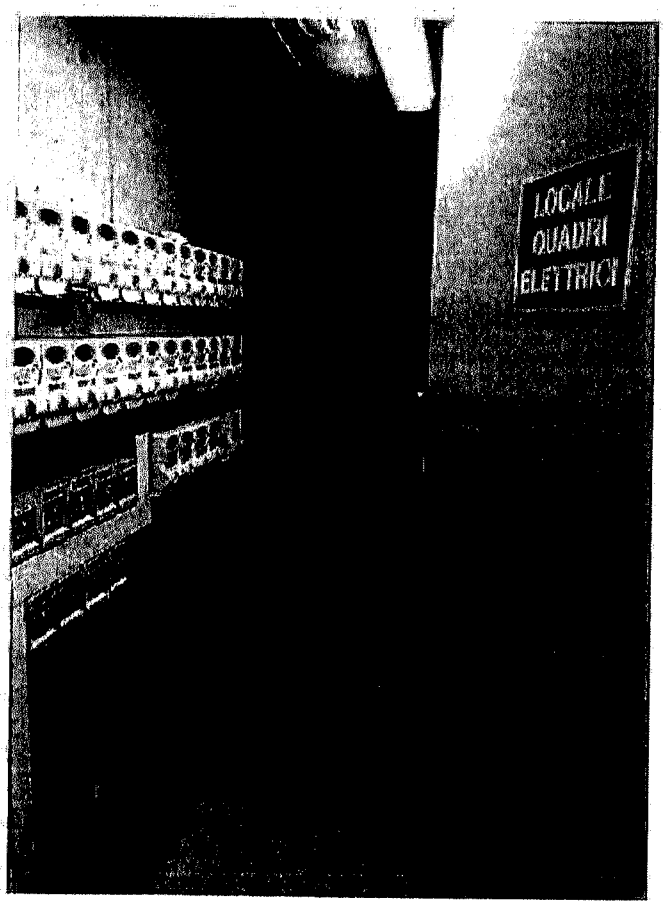
COMPL. "[redacted]" N TREVIOLO - v. PAGANINI

B) IMPIANTISTICHE COND.LI

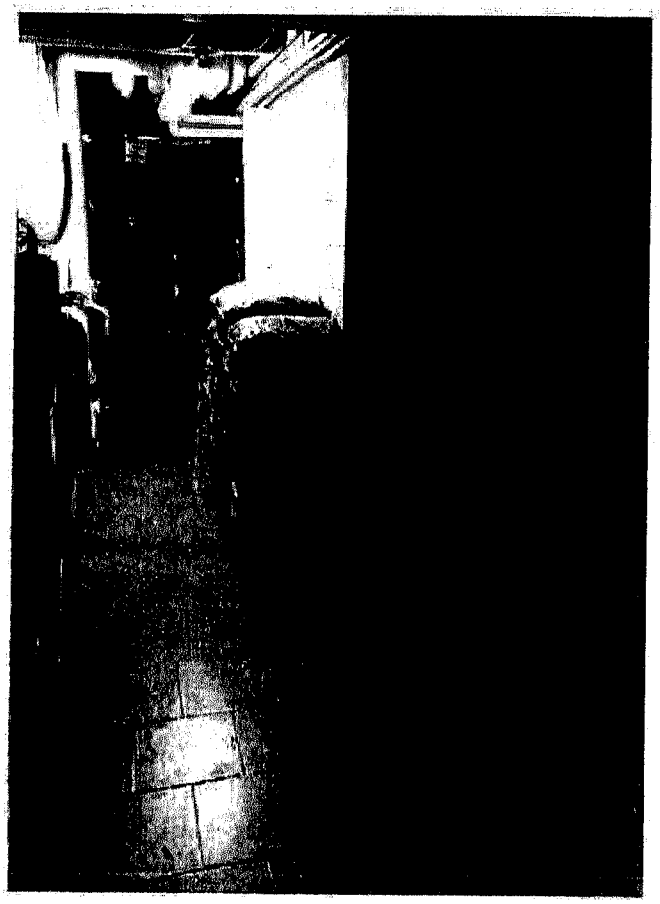


(29) formelli solari per produz. acqua calda sul tetto fabb. B

IMP. TECNICI INSTALL. NEL FABBR. "B"



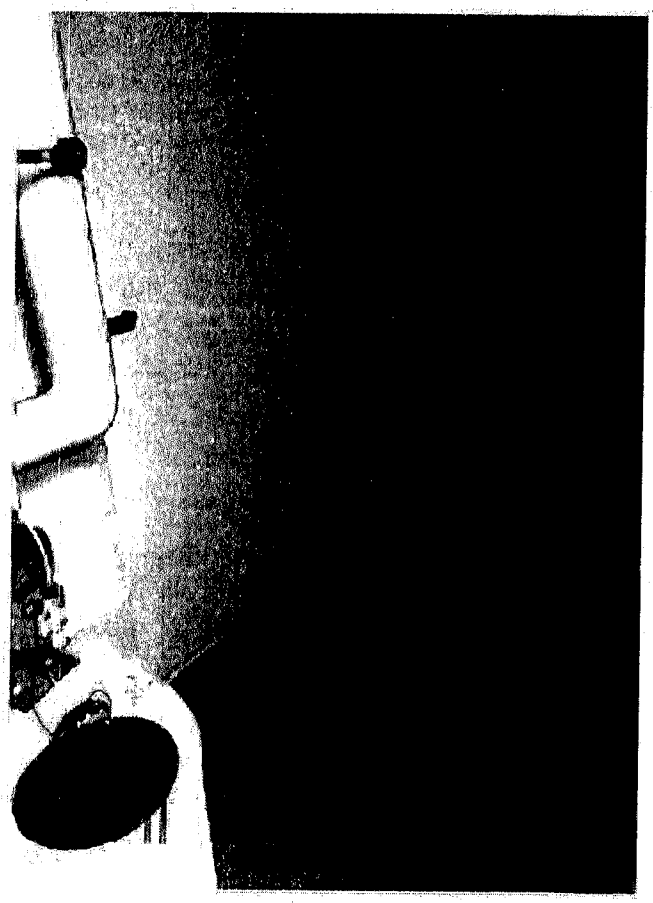
(30) loc. misur. Enel



(31) Disinf. accesso C.T.



(32) loc C.T.



(33) id. 32, apparecchiature/autolavi



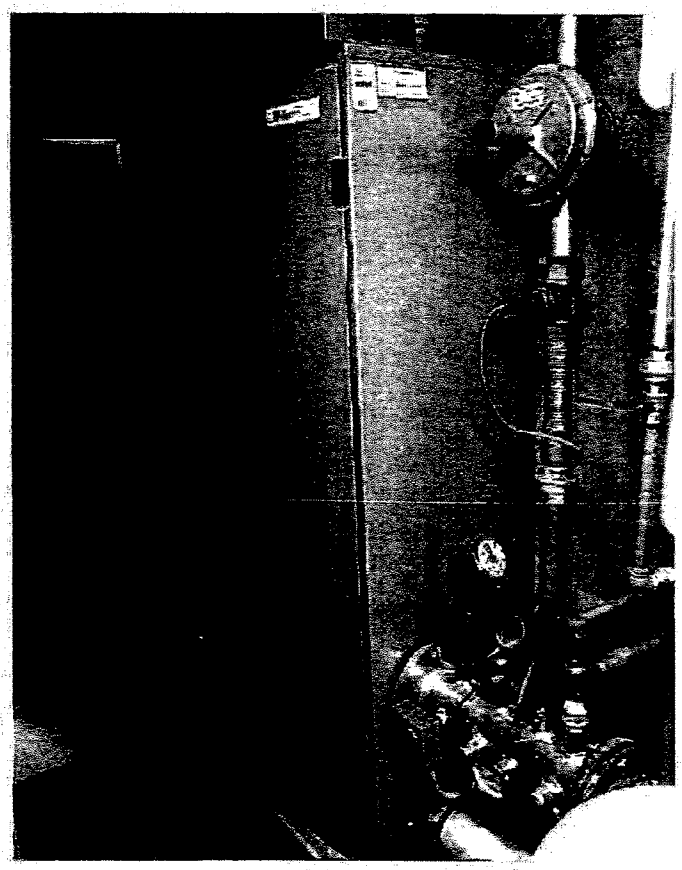
(34) id. 33 e reti di distribuzione



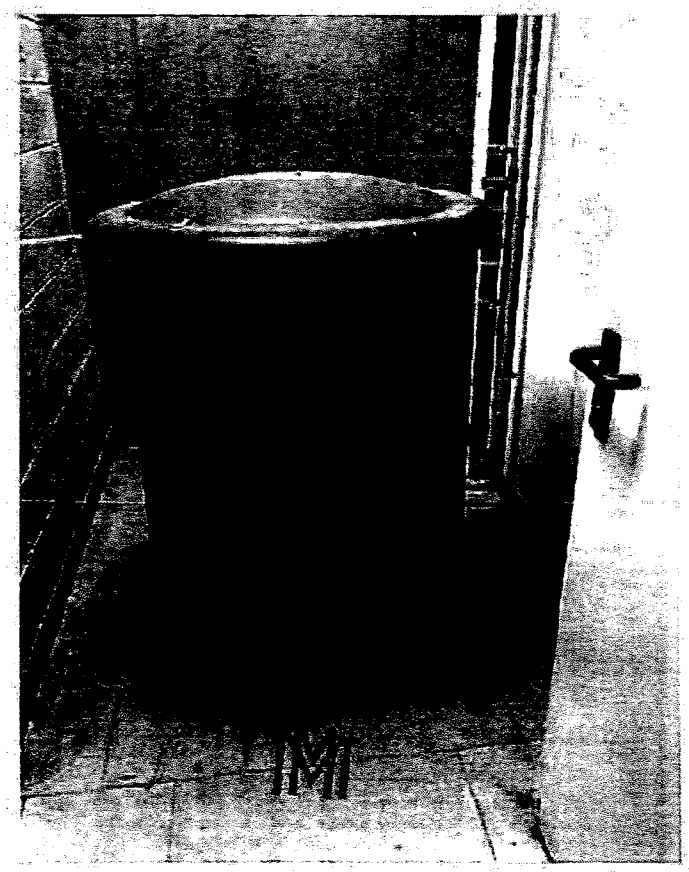
(35) id. 34



(36) id. 34



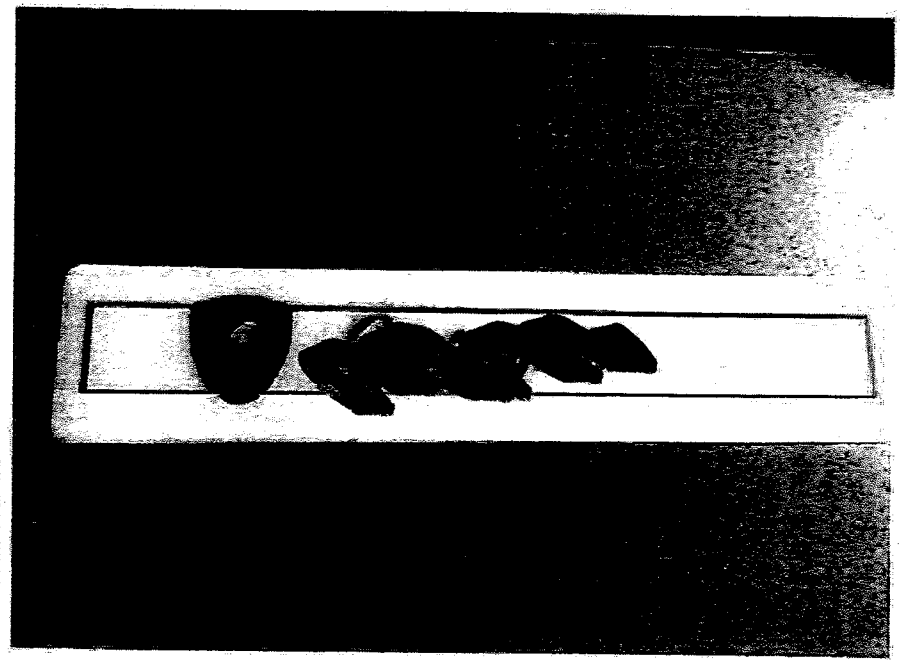
(37) C.T. Lavaggini



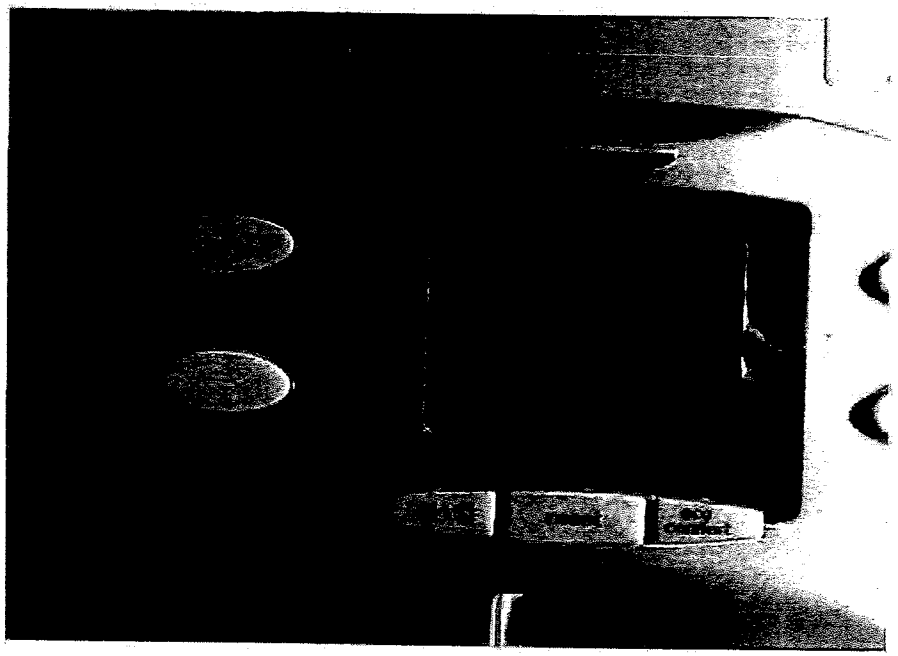
(38) addolcitore



39
id. 38



40
id. 38

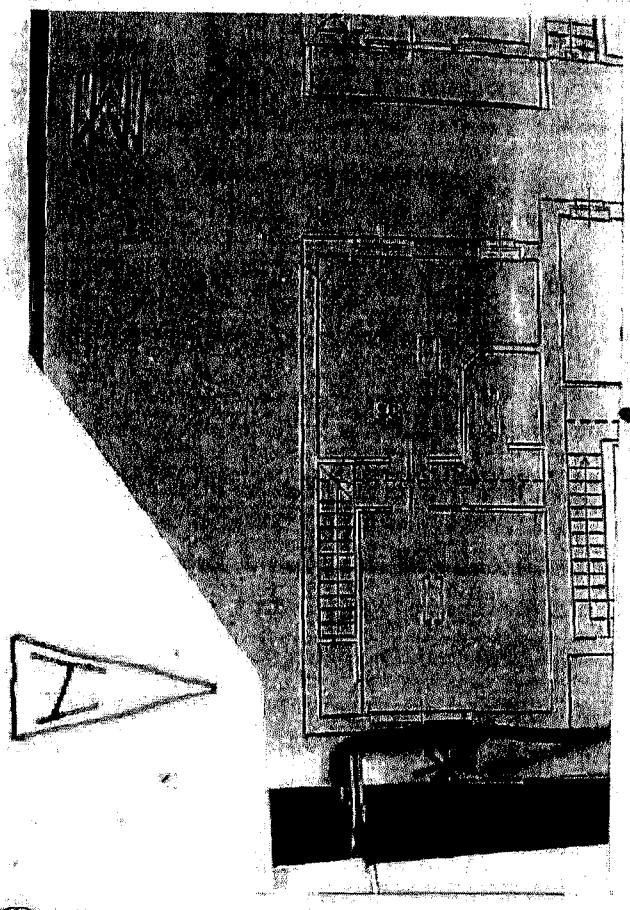


41
id. 38

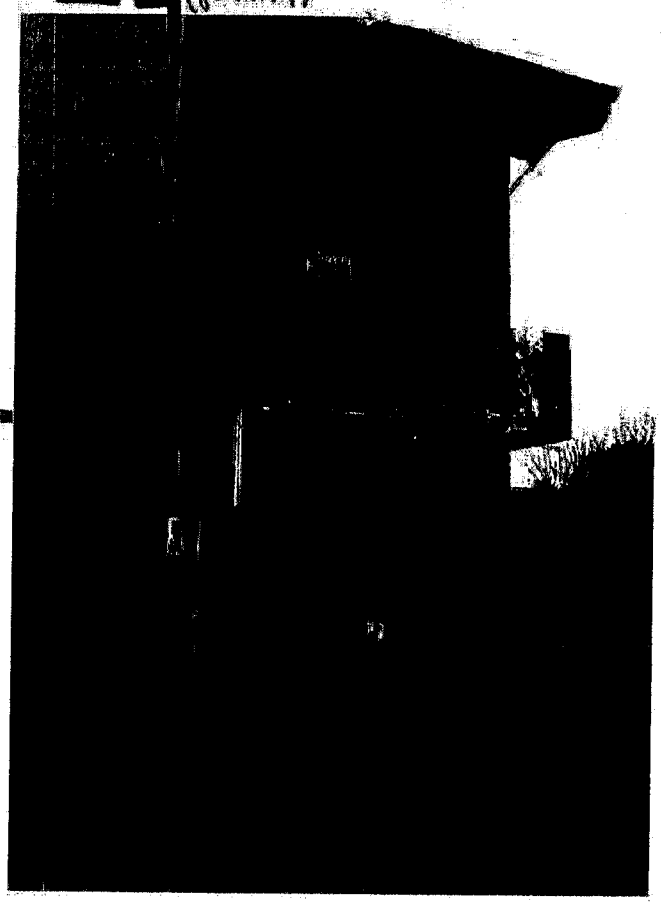


42
Quadro Elett. C.T.

"LOTTO n° 1" - Sent. sub. 38
(Fabbr. A) Bosc. n. 58



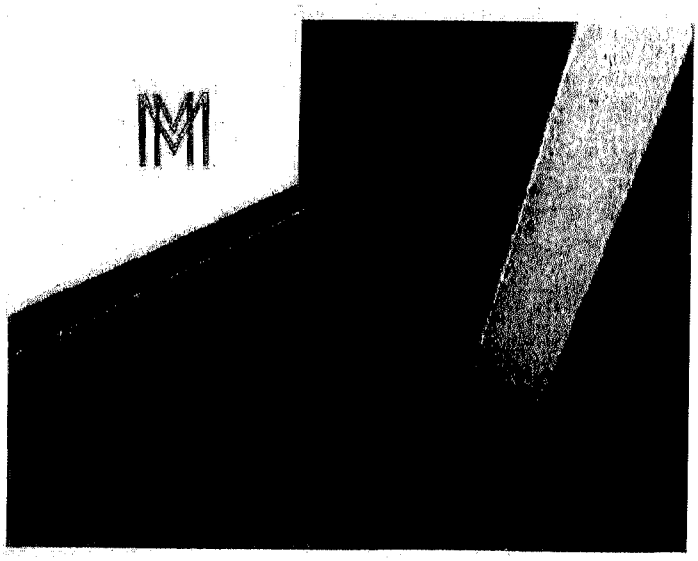
(1) planim. U.I. in sottotetto



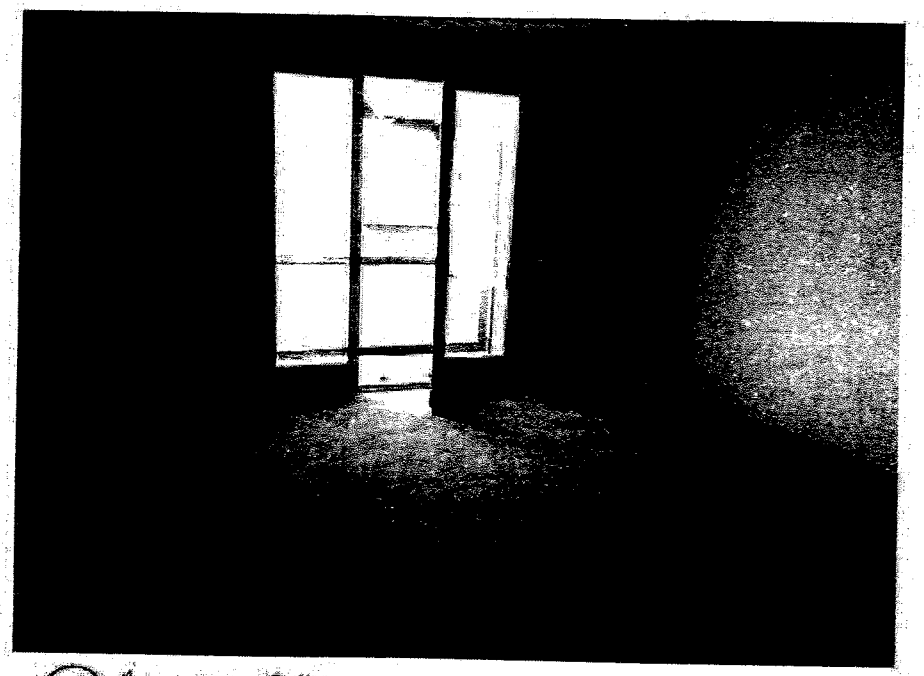
(2) fronte Est e cancelletto d'ingresso alla rampa scala



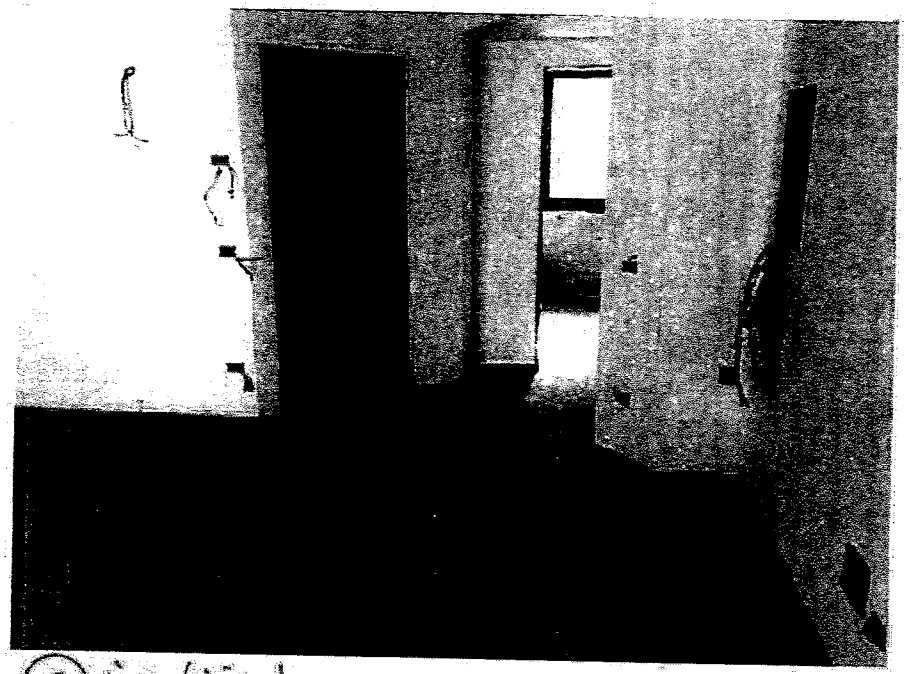
(3) rampa scala risalita al 1° p.



(4) balcone sogg.-letto



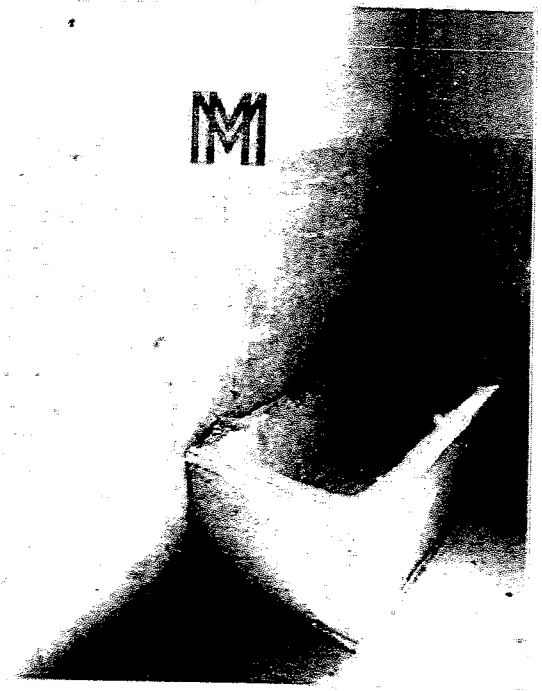
(5) il sogg. - letto



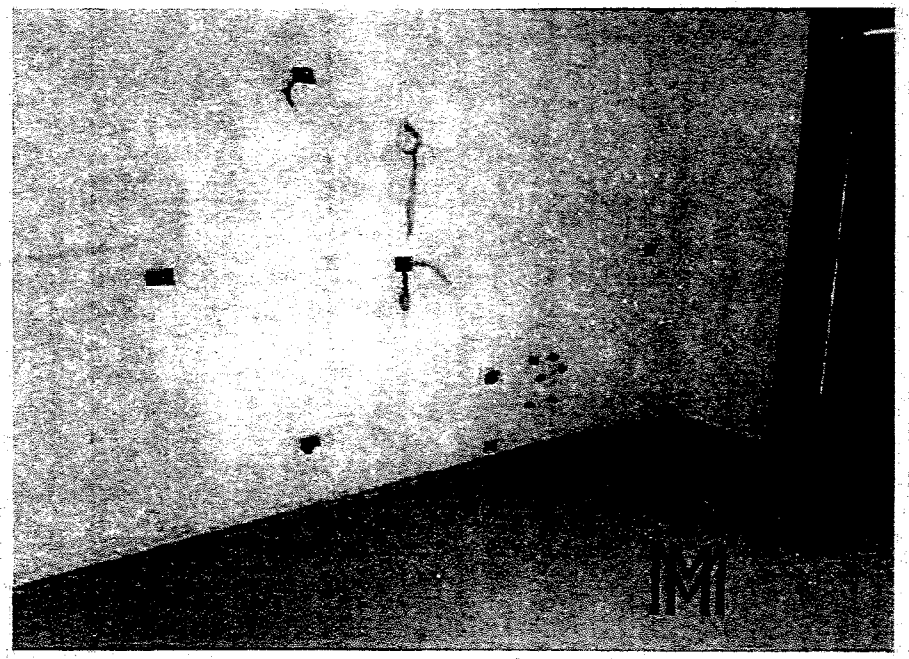
(6) ingr./disinf.



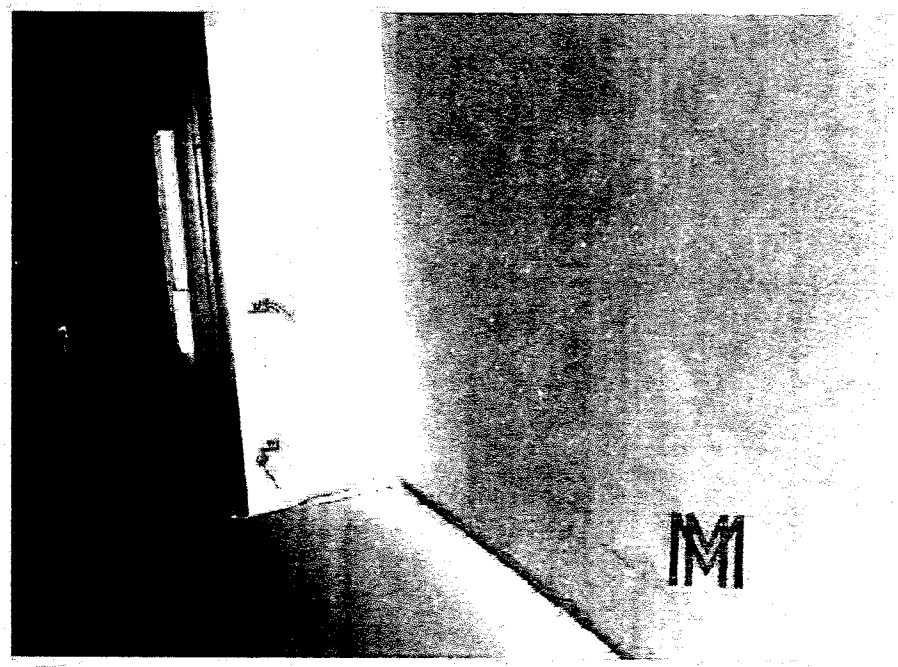
(7) il bagno al 1° p.



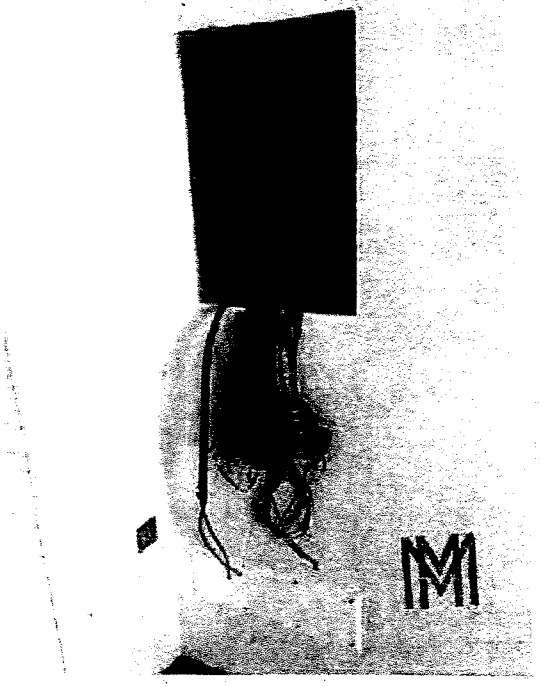
(8) id. 7



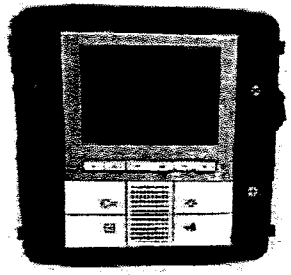
(9) parete adiacente in cucina



(10) rif. 9



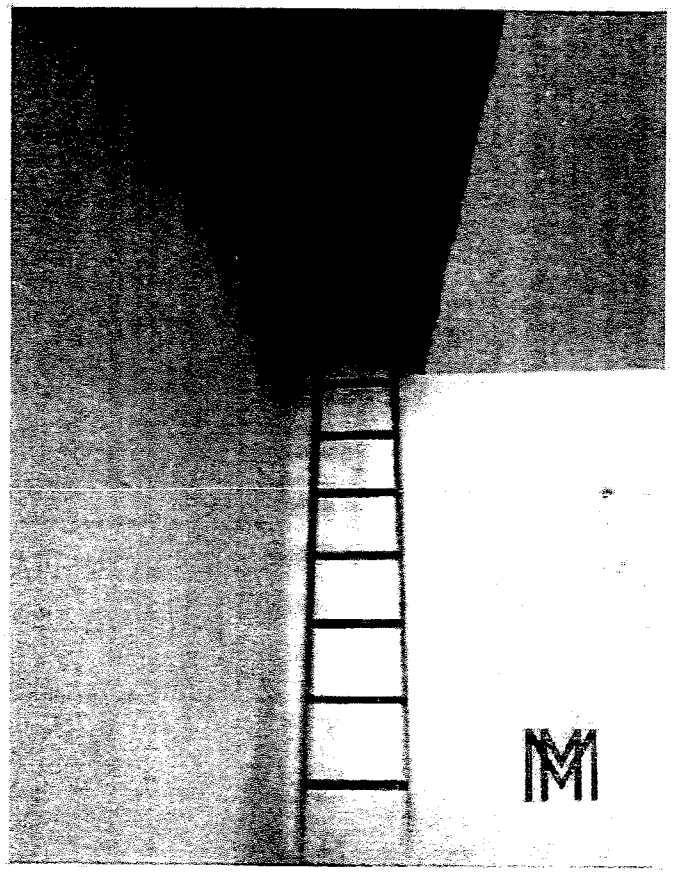
(11) quadro elettrico



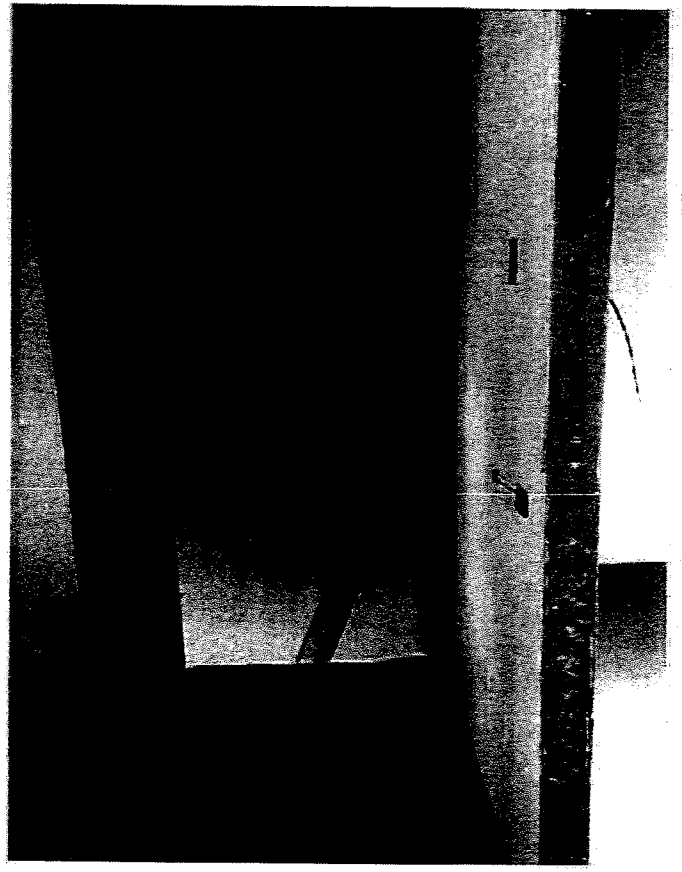
(12) video-citofono



(13) l'abit. vista dall'ingresso



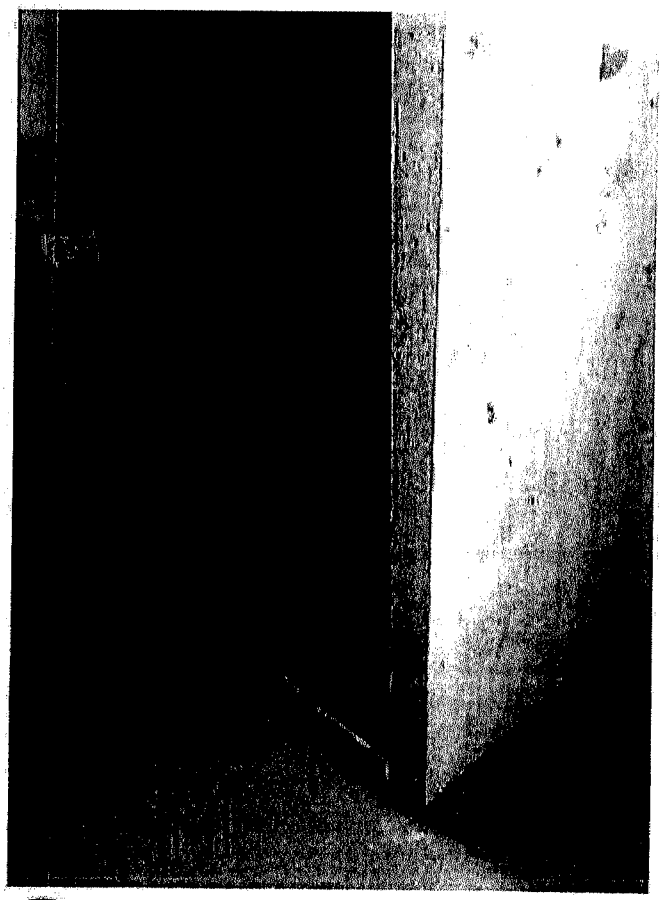
(14) scala per scala risalita in sottotetto



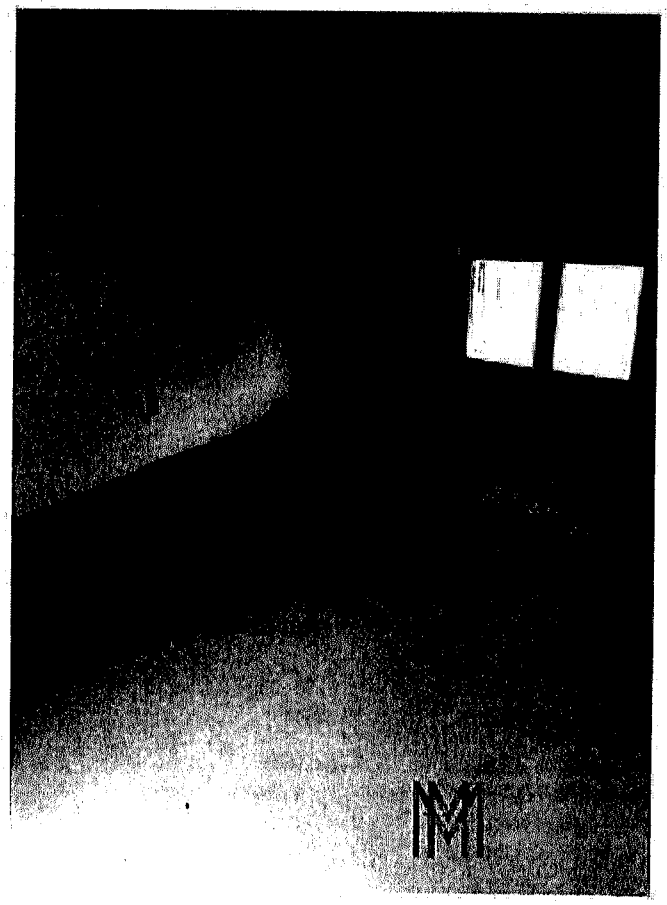
(15) id 14, accesso in sottotetto.-



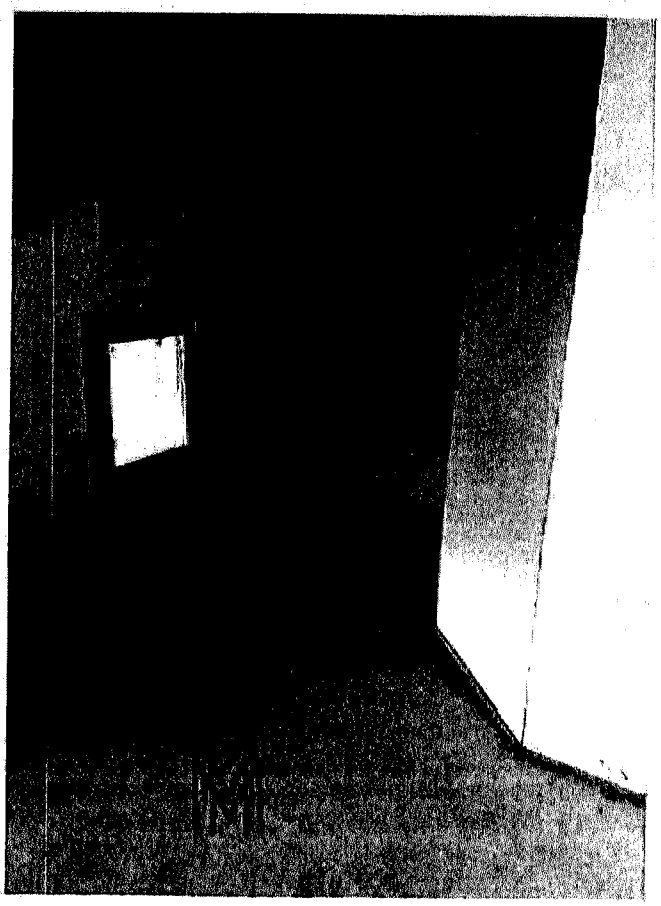
(16) l'ambiente in sottotetto



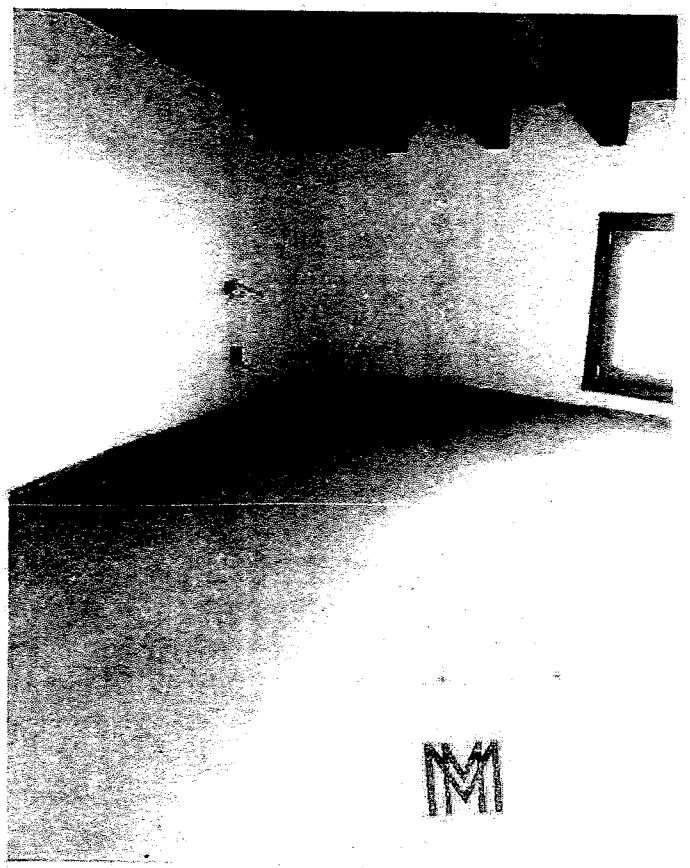
(17) id. lo stesso dagli ambienti sanitari e doccia



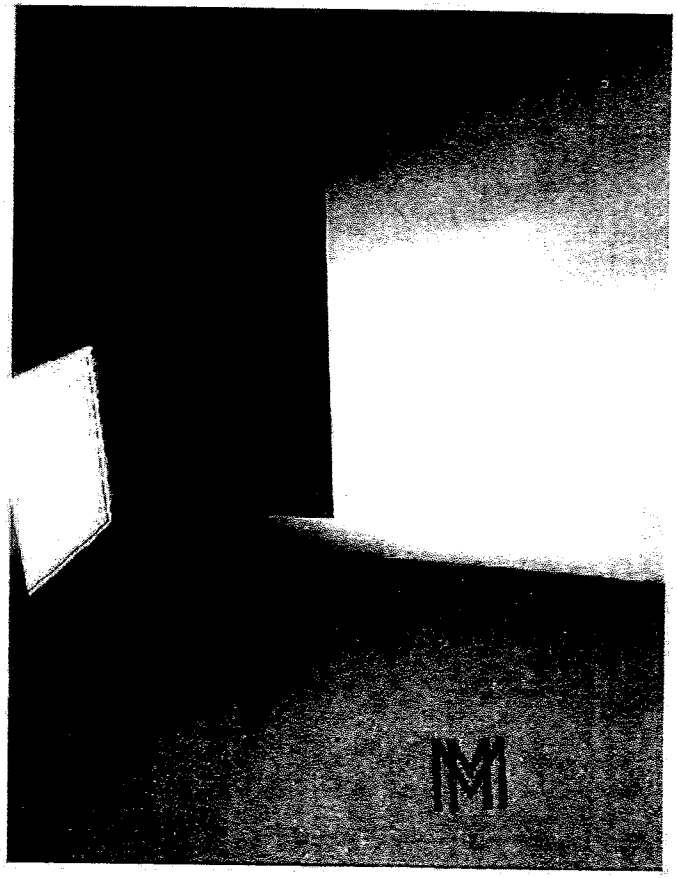
(18) Vano in lato ovest



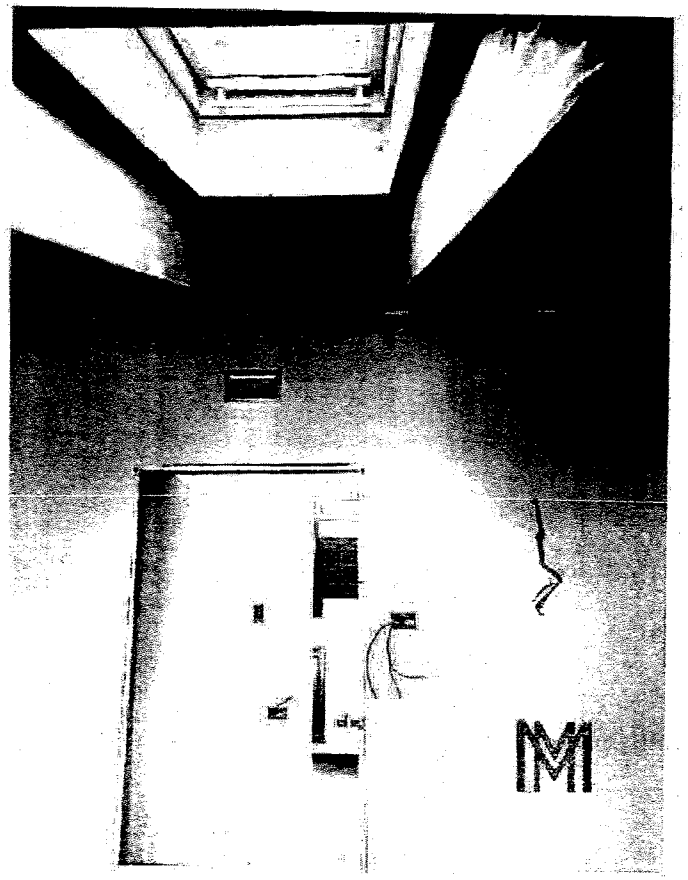
(19) id. 18



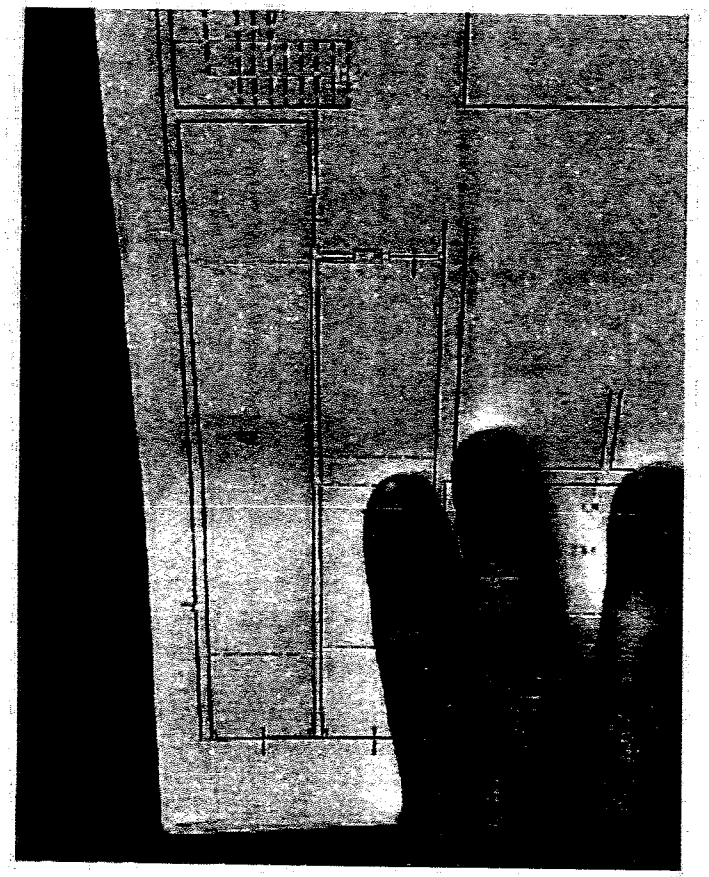
(20) vano in lato Est



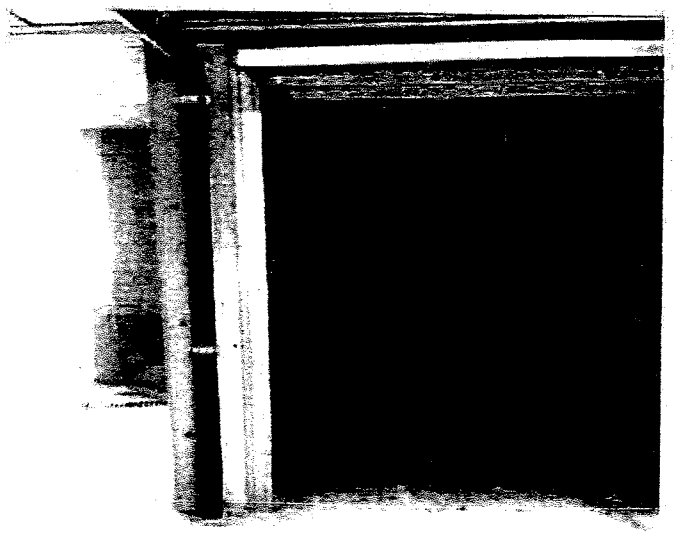
(21) id. 20



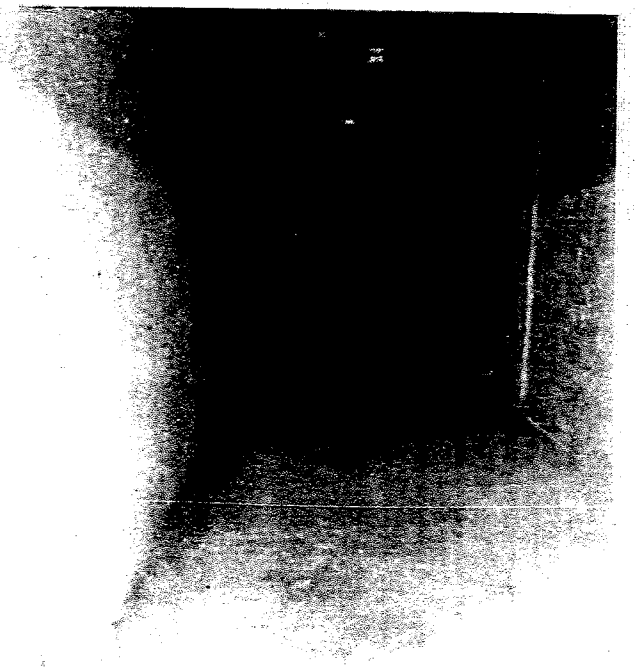
(22) encernuario tifo



(23) flamm. box

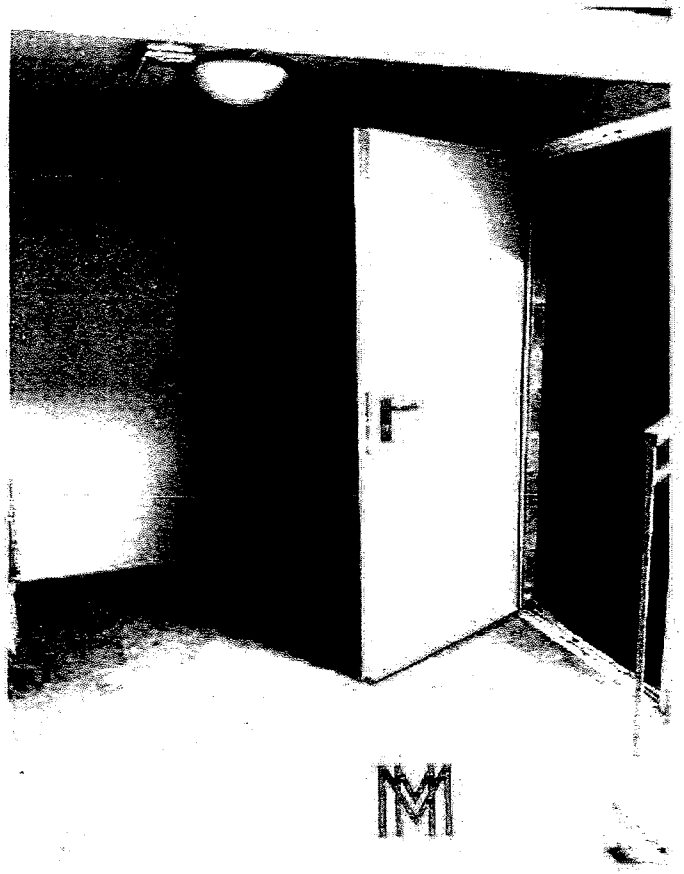


(24) basculante di protezione

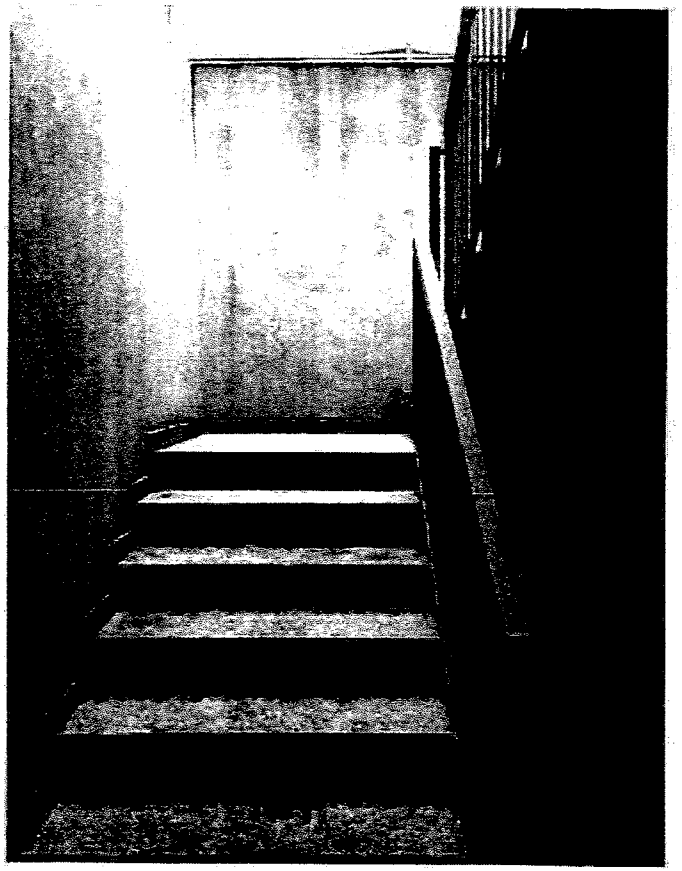


(25) interno del box

BOX sub 58



(26) uscita box su cavo scala



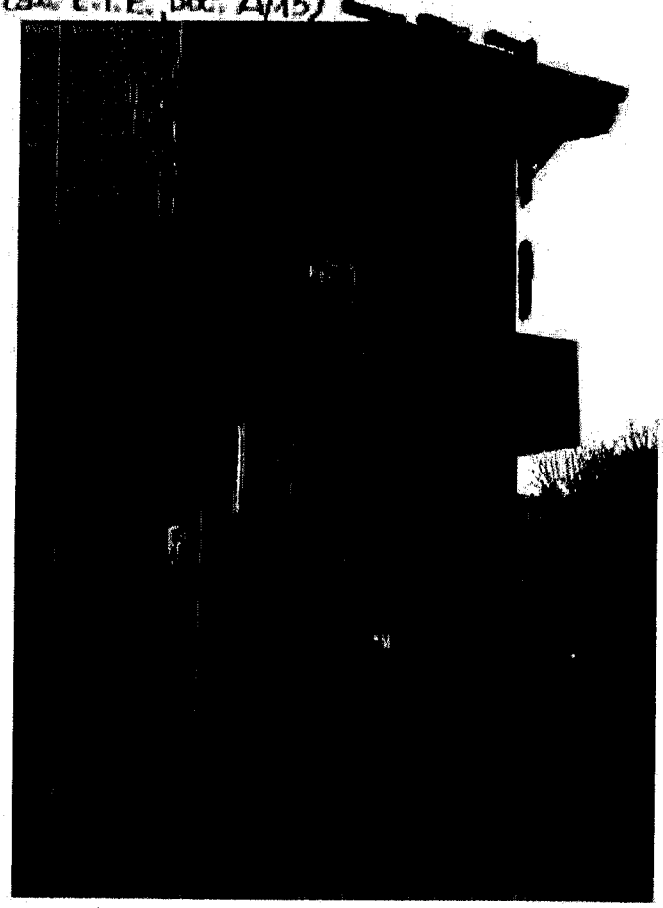
(27) la rampa scale: scaletta di risalita al p.t.

(Sez. A) "LOTTO n° 2" - cat. sub 39 - cor 4 59+62

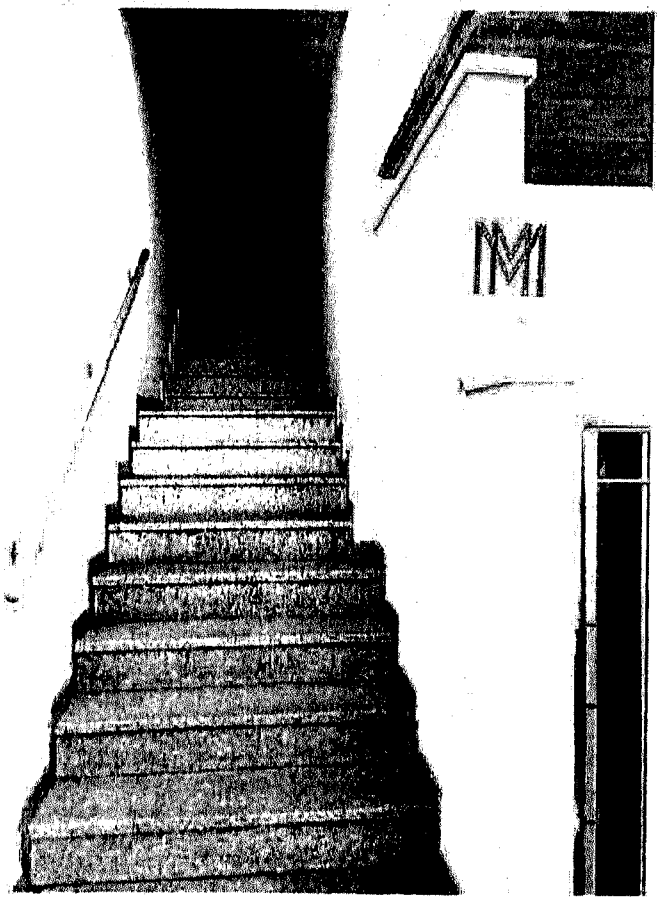
(prelim. con E.I.E. doc. A/13)



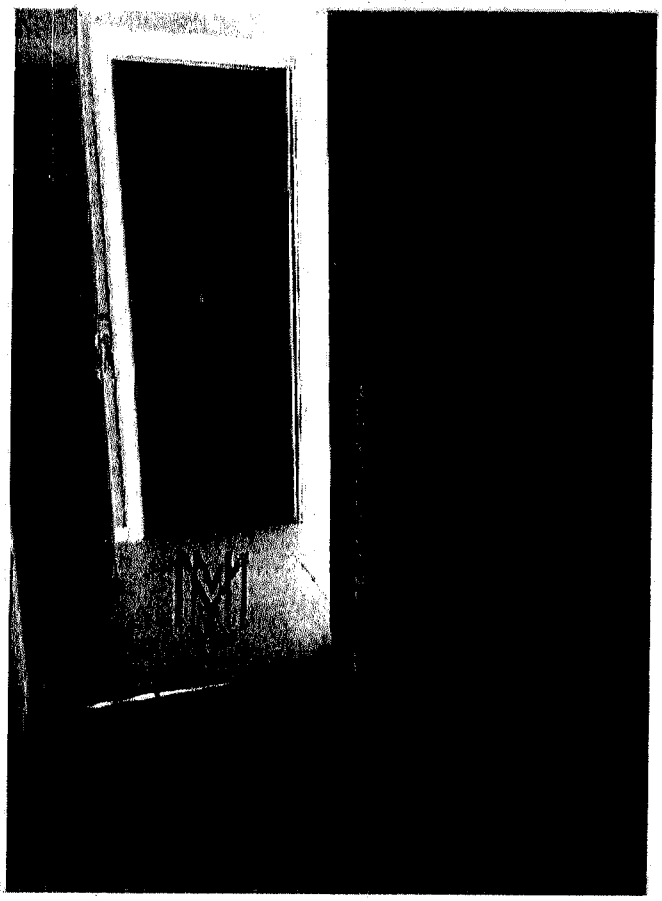
(1) rampa scala di risalita cor al p.t.



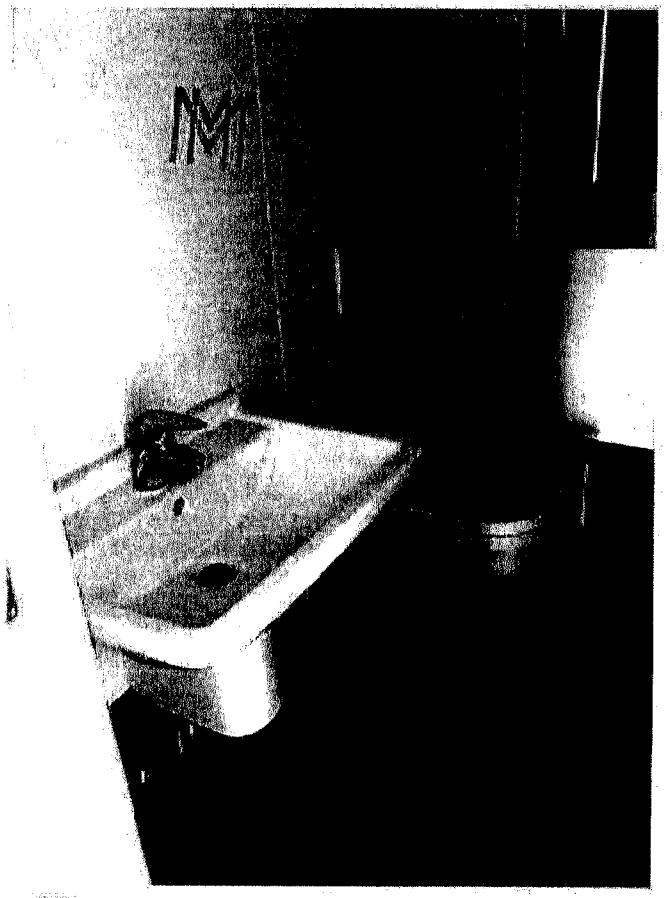
(2) fronte Est edificio A e cancelletto ingr.



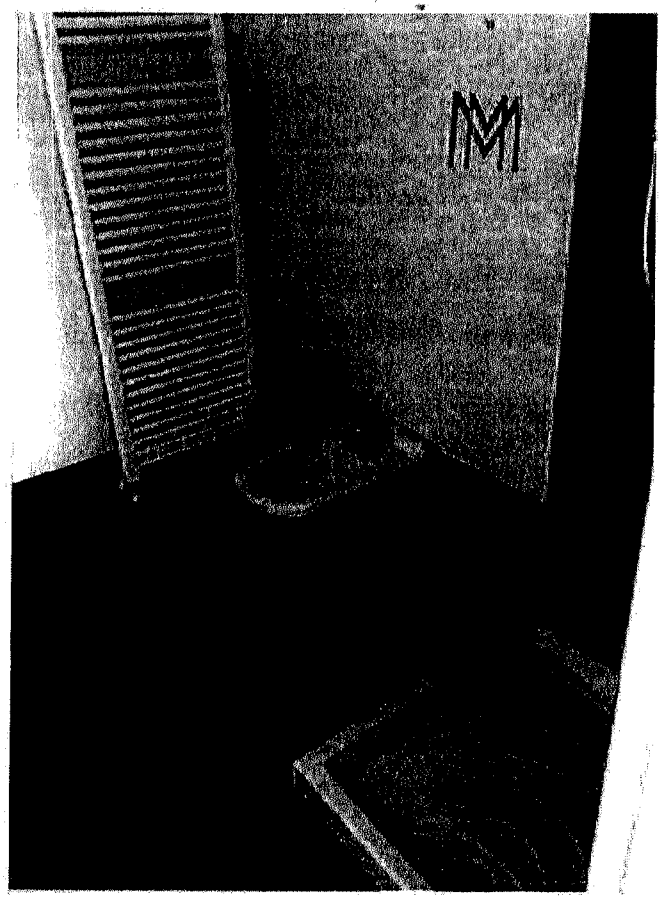
(3) rampa scala risalita al 1° p.



(4) fondo ingr. U.I. vista dalla scala



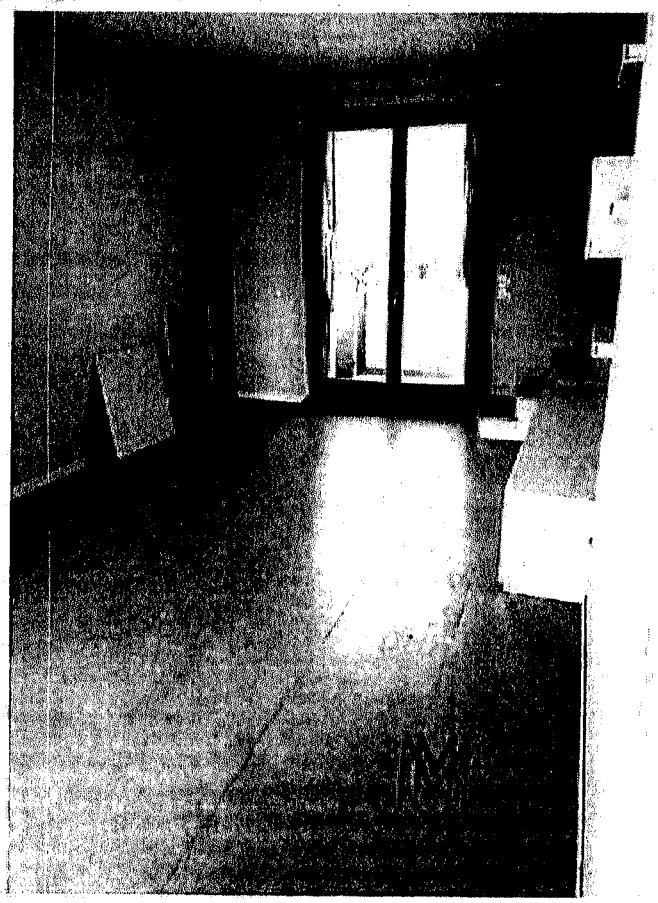
(5) il bagno al 1° p.



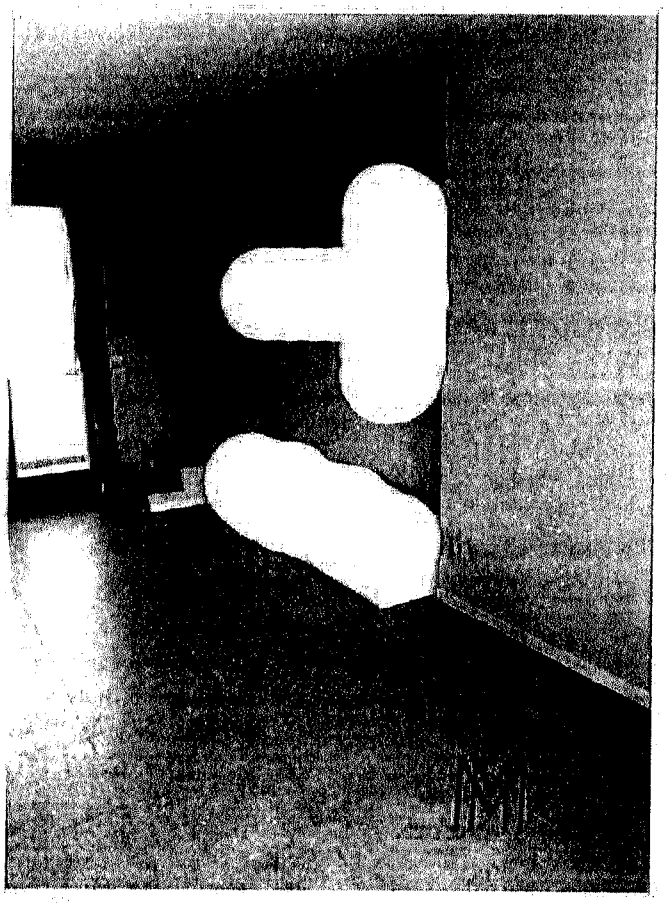
(6) ind. 5, veranda e sanitari



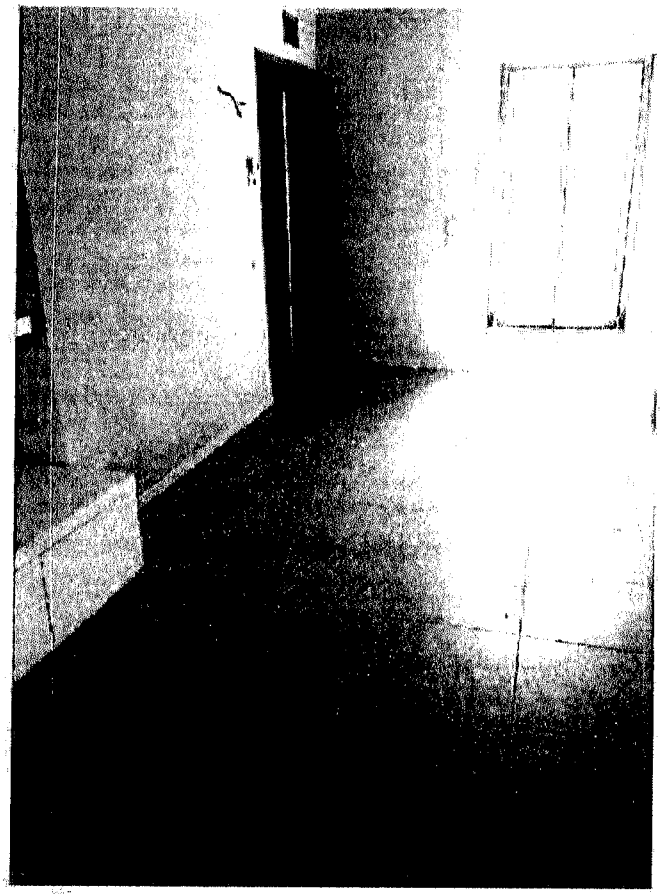
(7) parete attrezzata cucina



(8) il soggiorno visto dall'ingr.



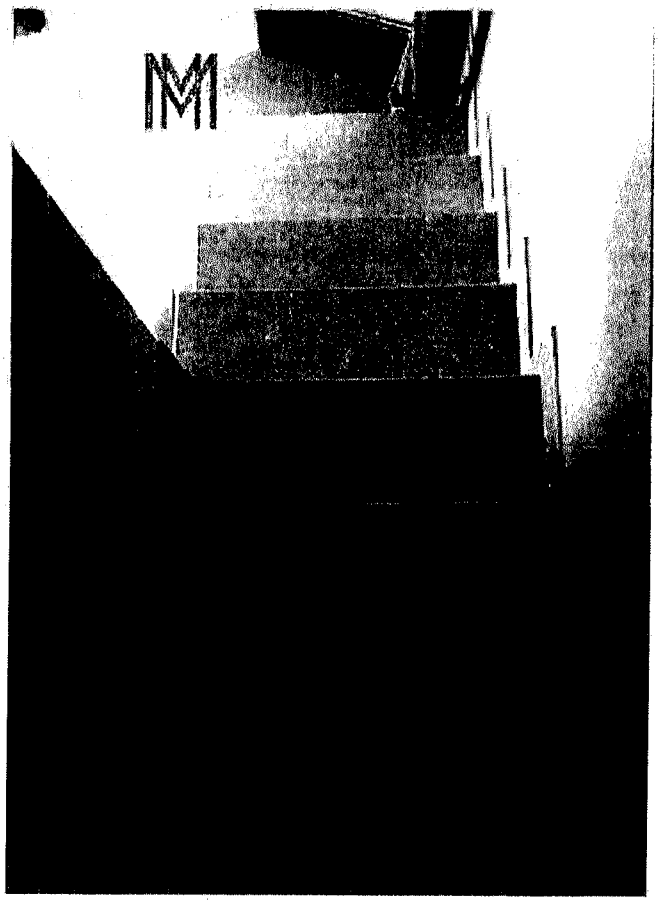
(9) id. 8



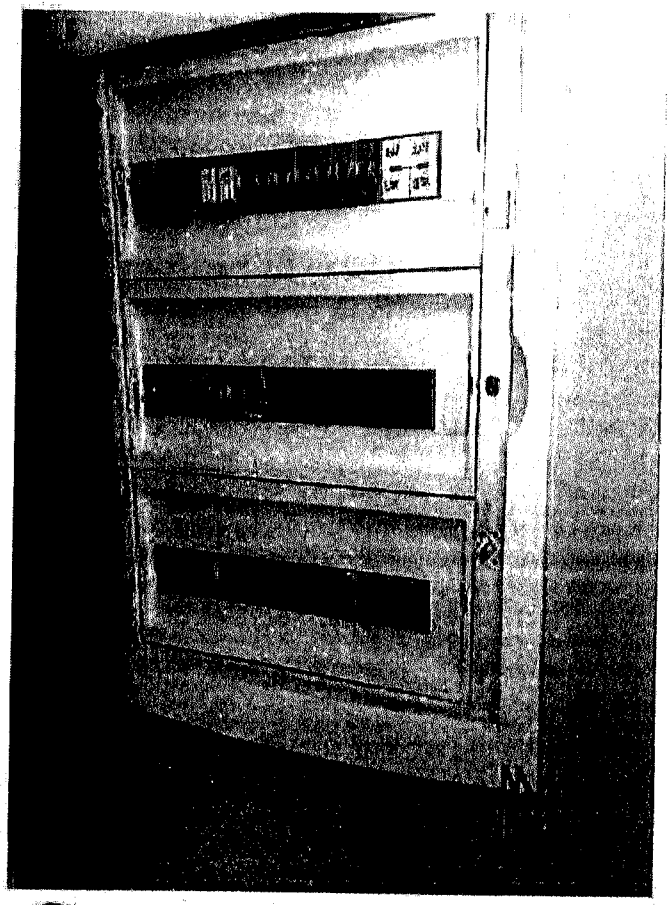
(10) id. 8, in alto offrato verso l'ingr.



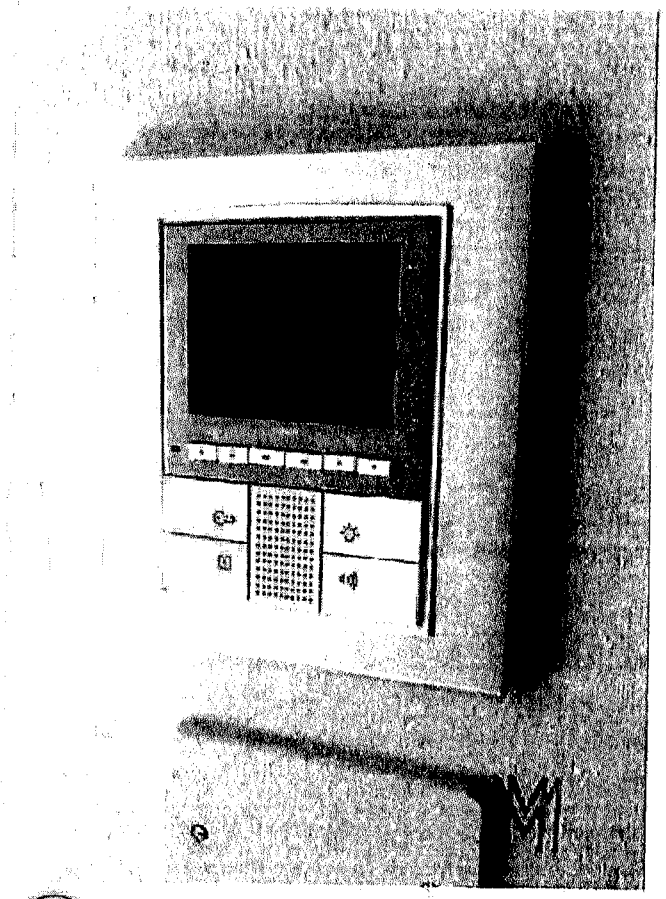
(11) scala di risalita al soffitto



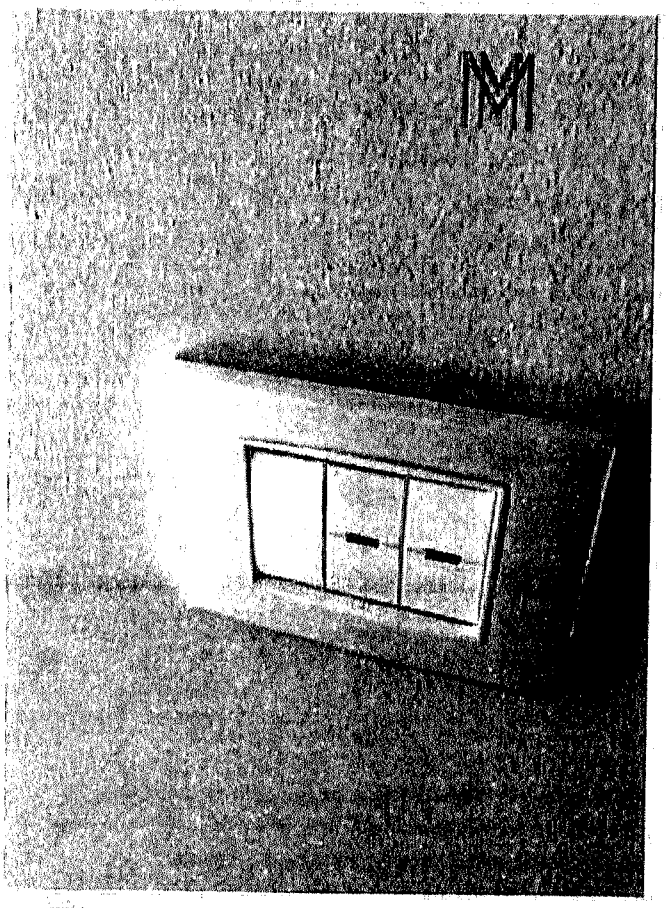
(12) id. 11, in alto offrato



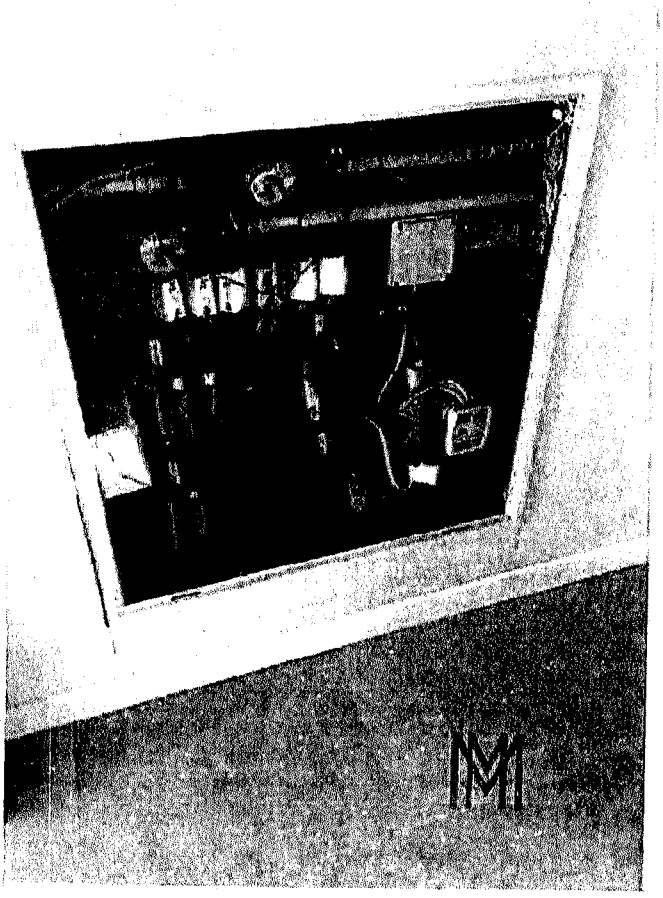
(13) quadro elettr. completo



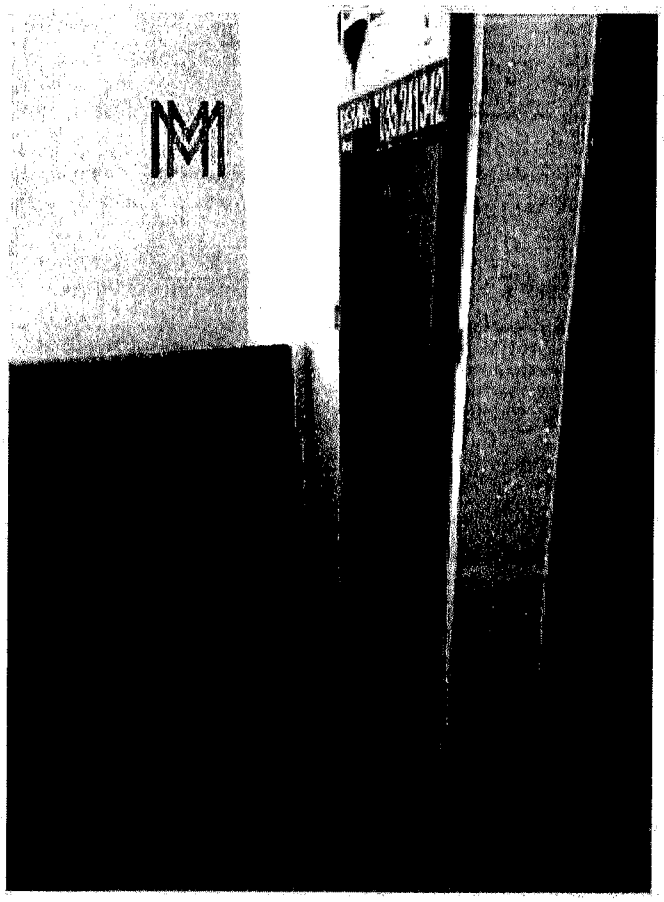
(14) video-citof.



(15) flache tipo



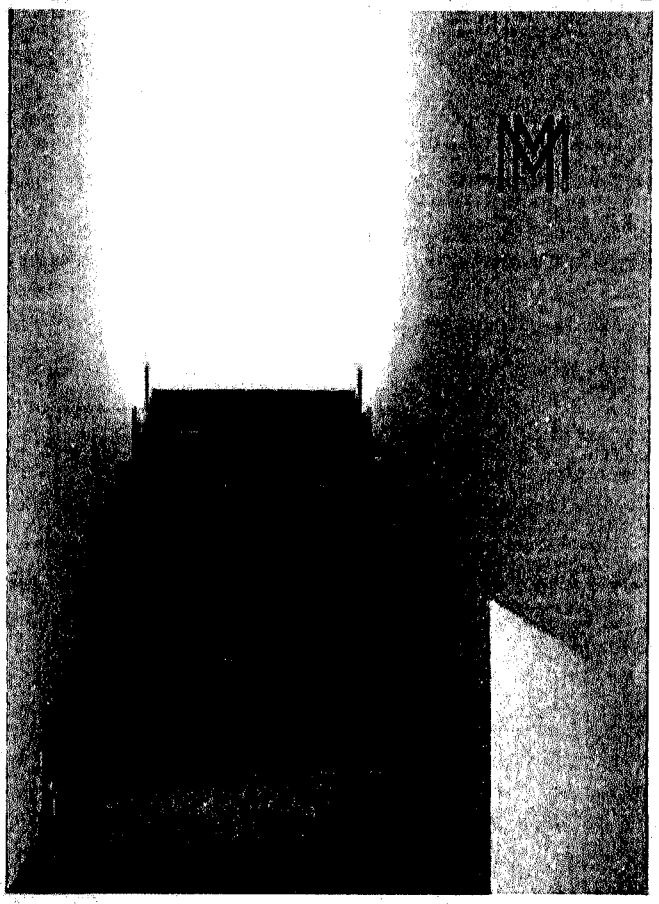
(16) misuratori calorie



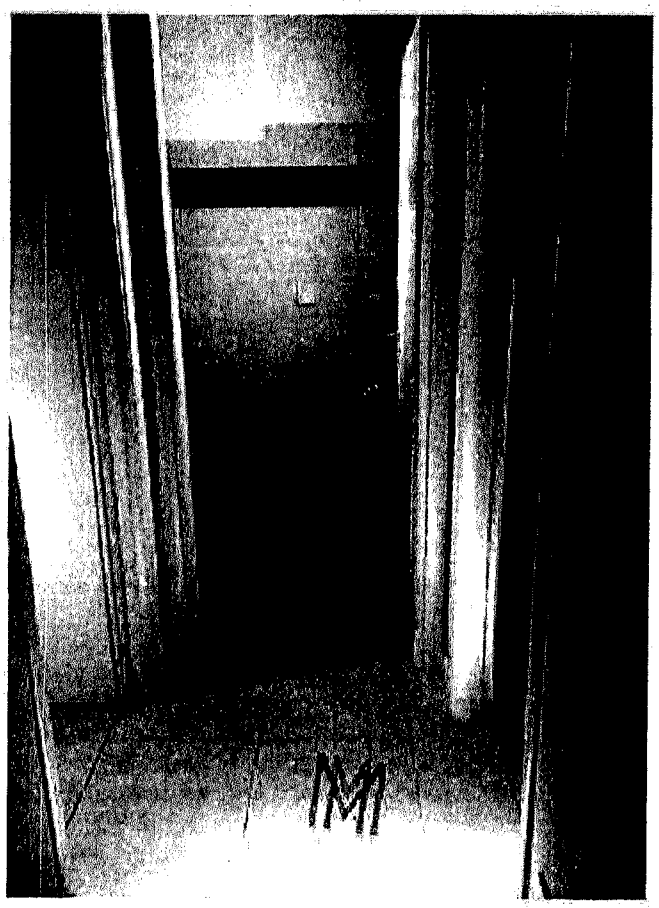
(17) il balcone ovale in lato ovest



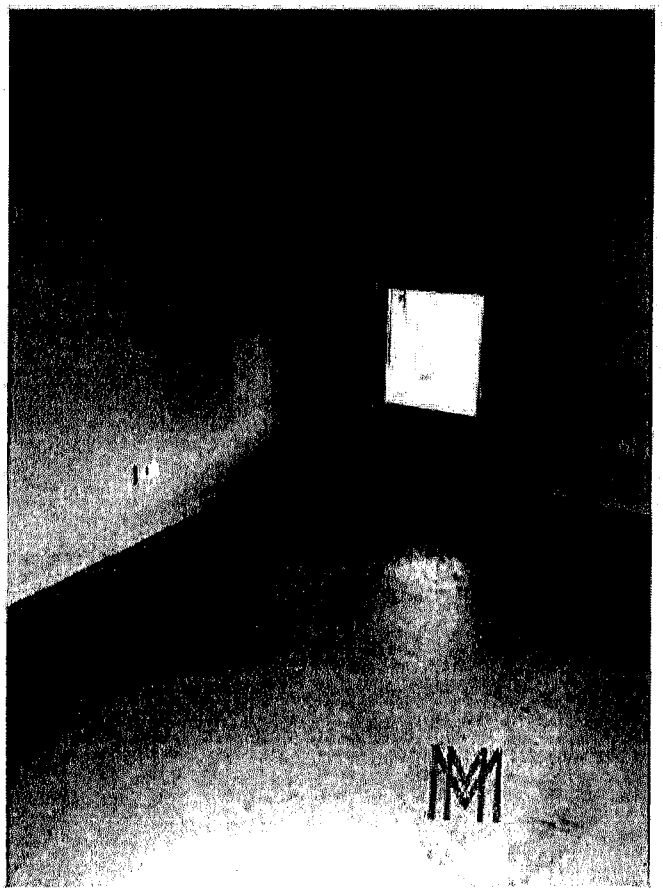
(18) ind. 17, in lato offerto



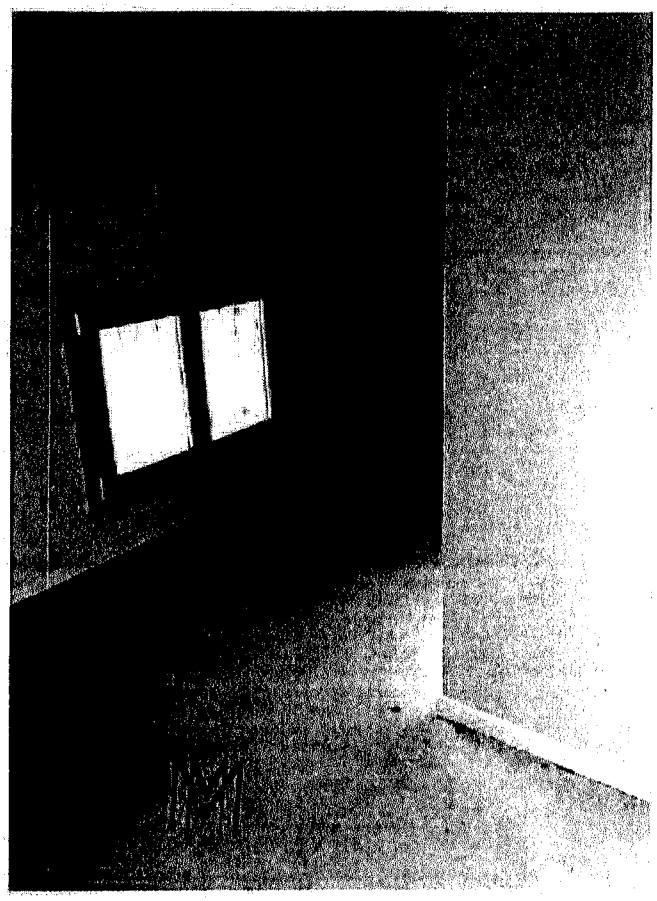
(19) accesso scala in sottotetto



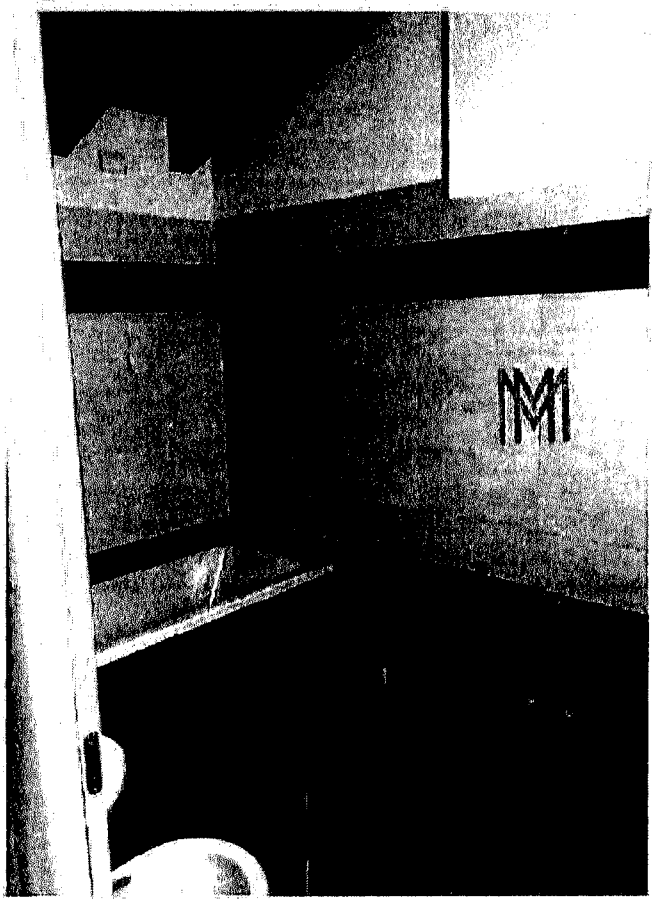
(20) il pozzo in sottotetto visto dalla scala



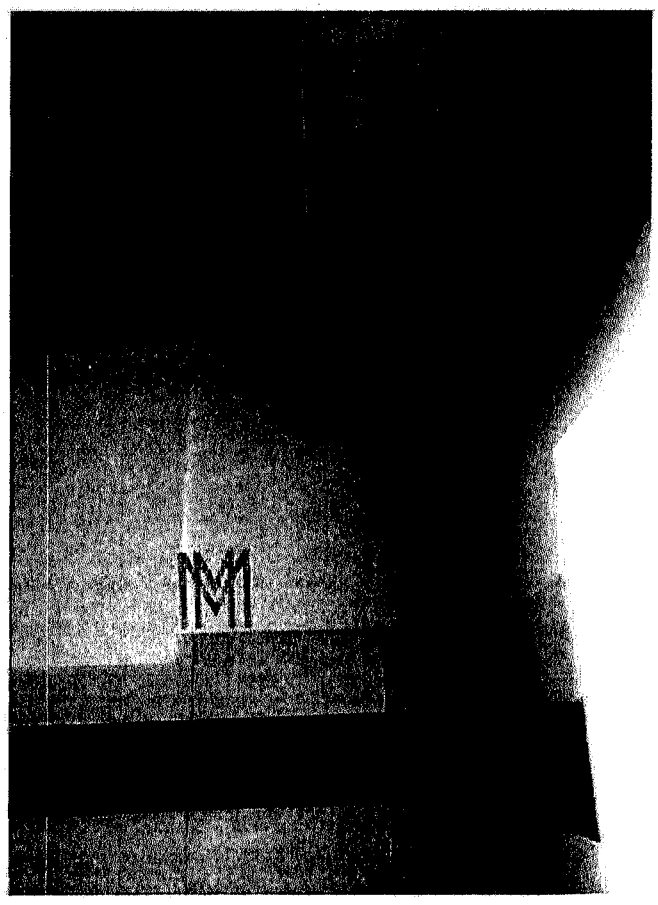
(21) sono in lato ovest



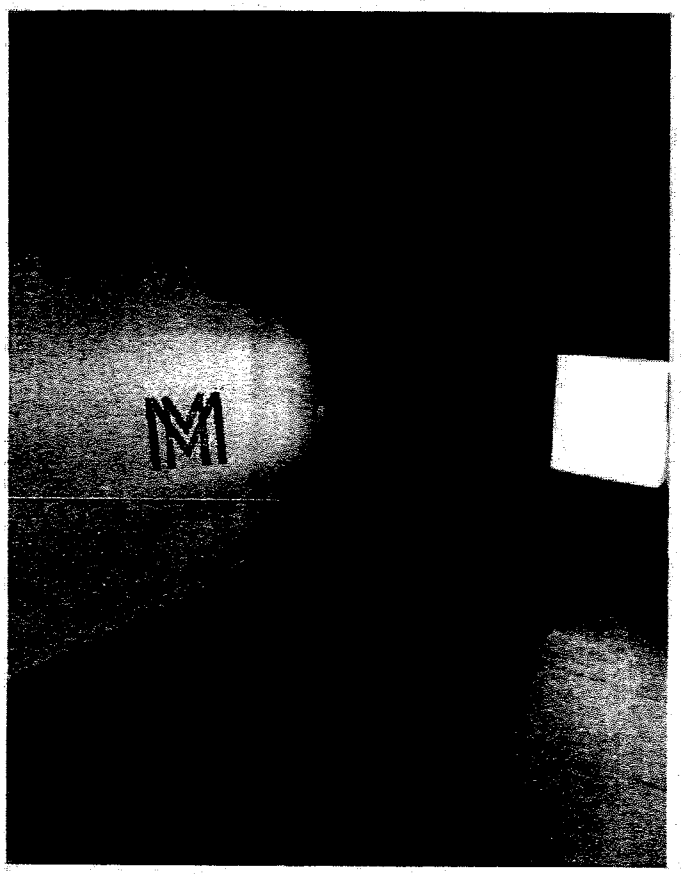
(22) id. 21



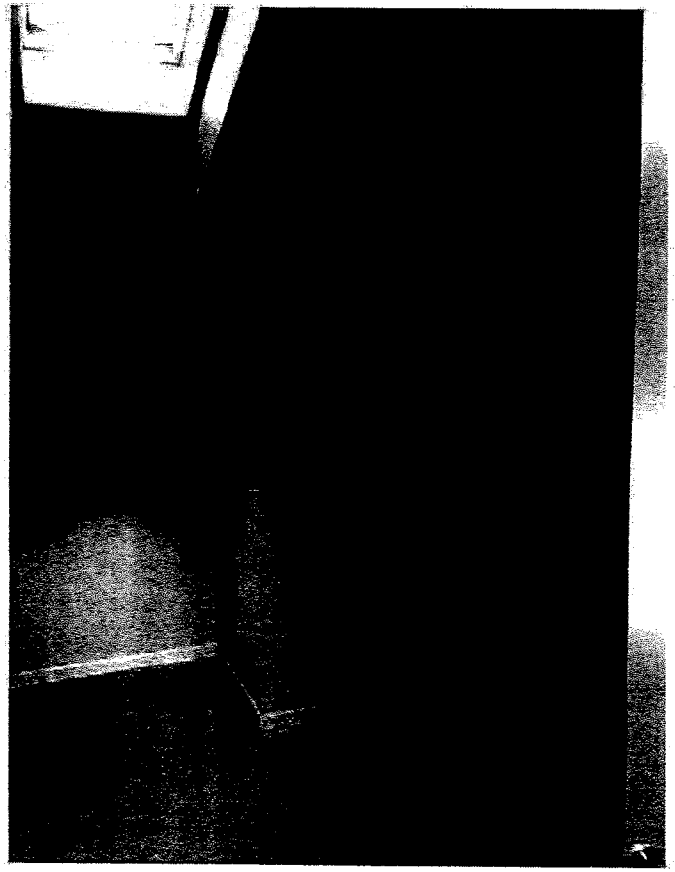
(23) il bagno in sottotetto



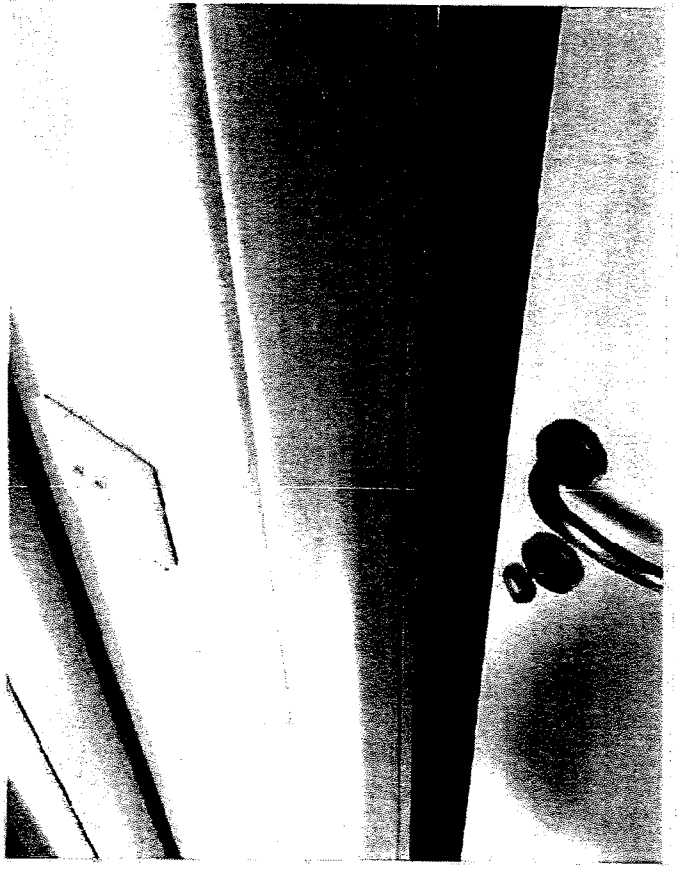
(24) id 23, rovescio tetto



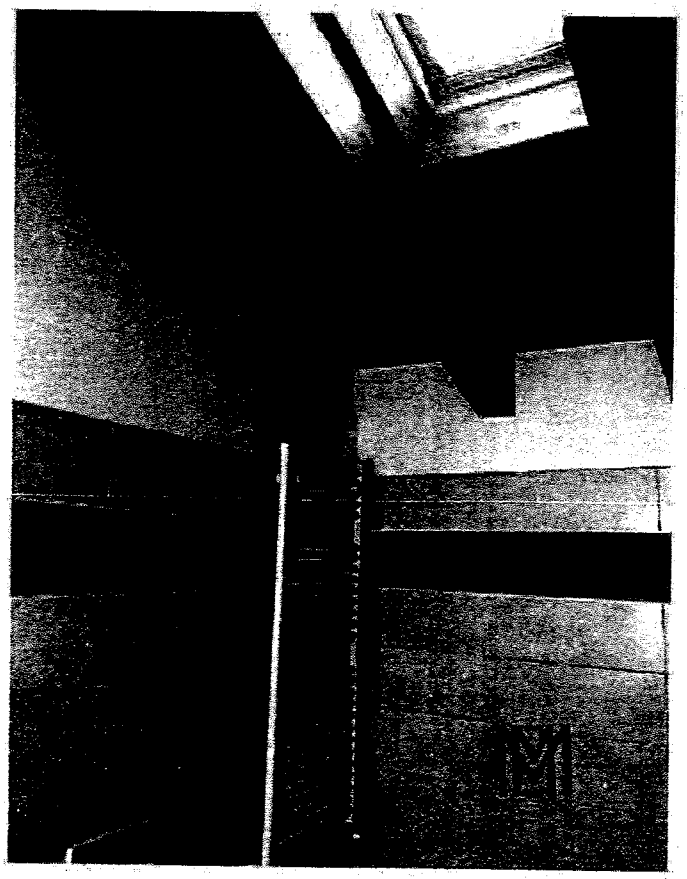
(25) Jano in lato Est



(26) id. 25, lucernario tipo



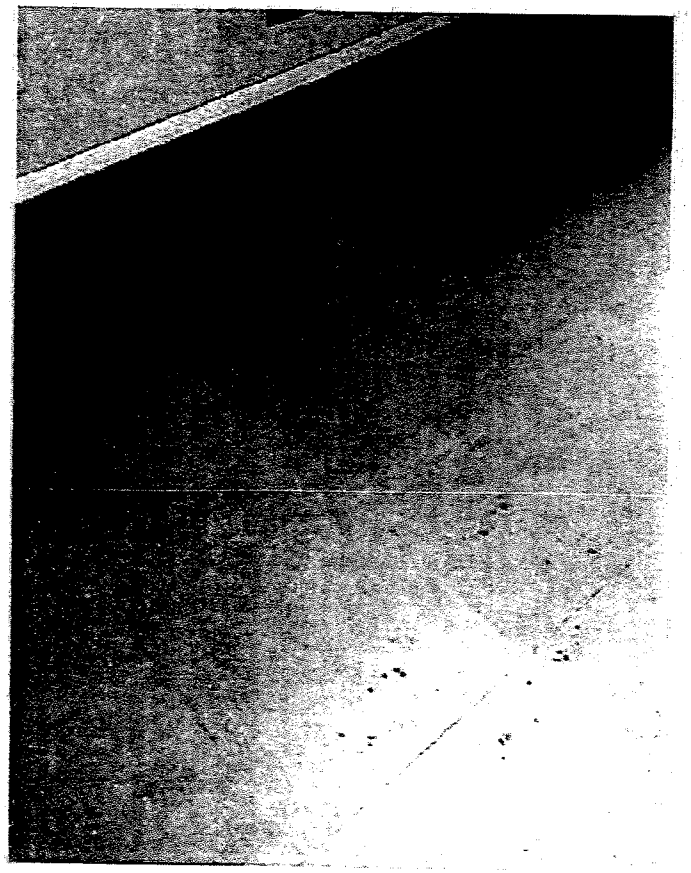
(27) porta interna tipo



(28) termo-arredo e lucernario tipo



(29) serr. finestra tipo



(30) fav. tipo in sottotetto

BOX sub: 59



(31) flaminio box



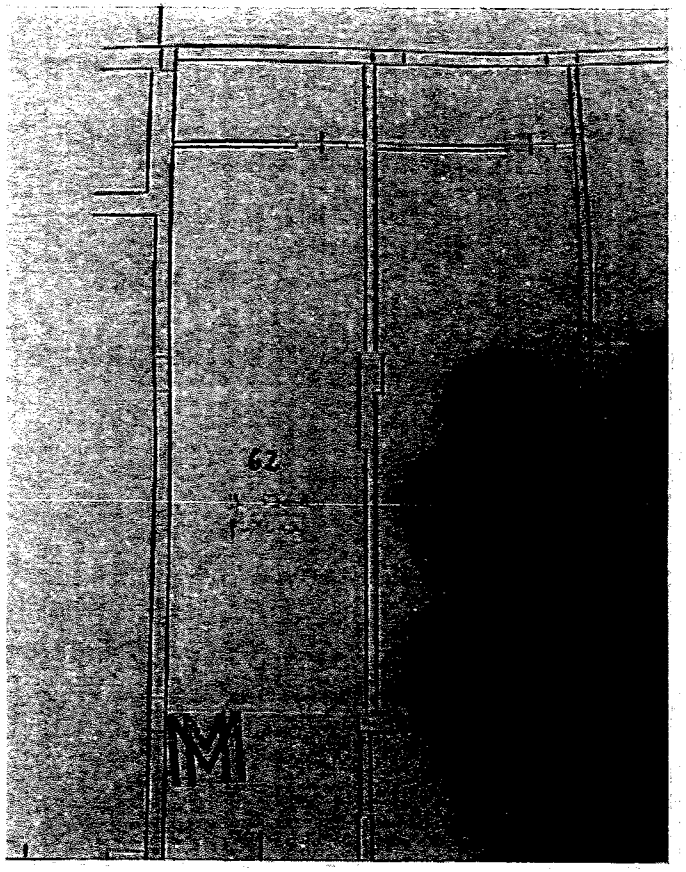
(32) Sacc. di tifo Basculante



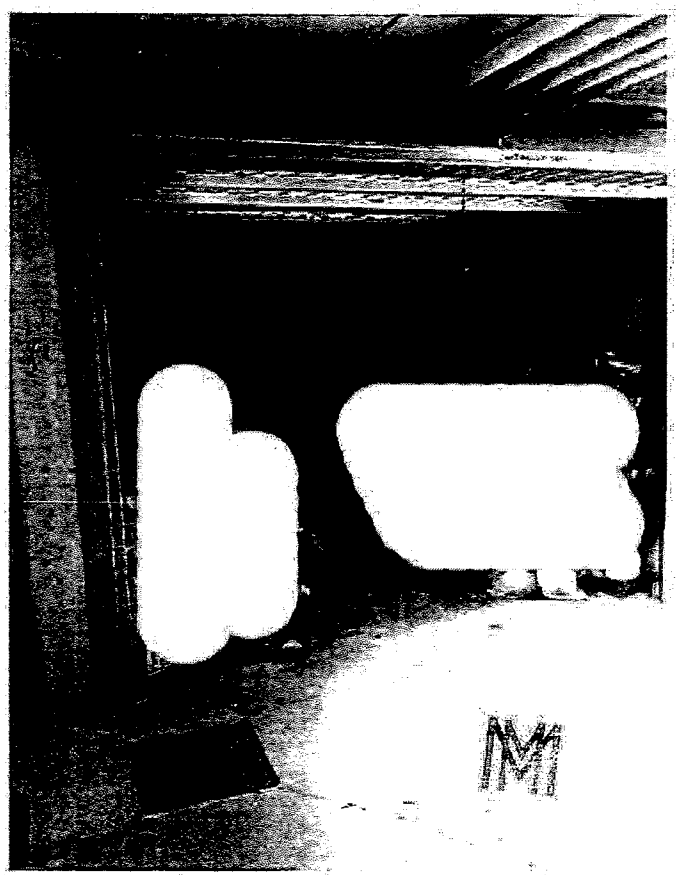
(33) l'interno del box



(34) uscita sul vano scala sub 9 di risalita al p.t.



(35) planim. Cox



(36) foto di fig. circulante

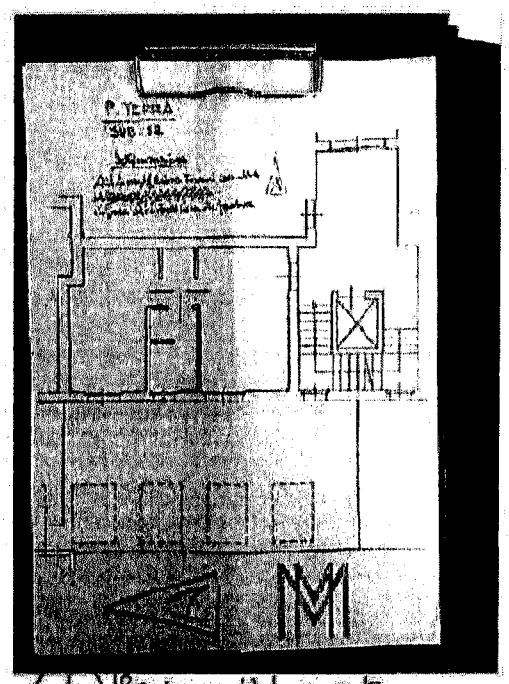


(37) l'interno del Cox

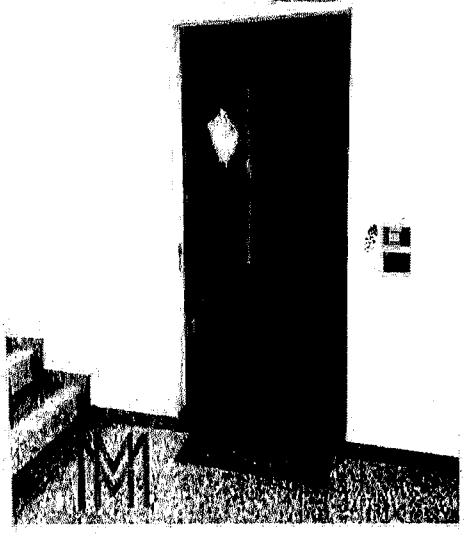
N.B. foto in data 15-5-14

BOX num. 62

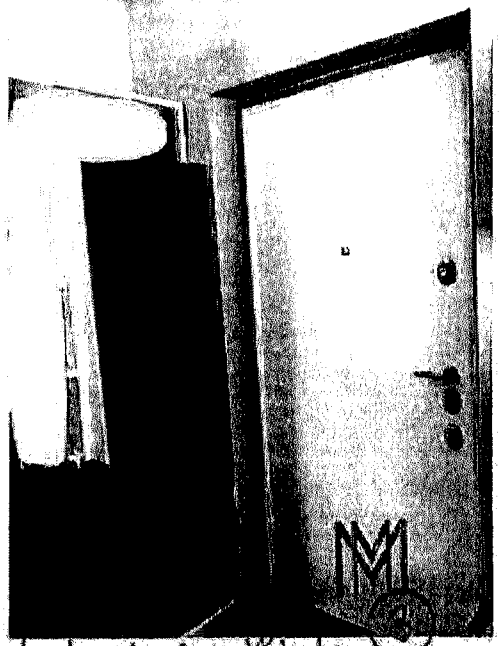
"LOTTO n° 3" - alist. sub 22 [redacted]
(Gallr. B) (affitt. a [redacted]
Doc. A/17
- base sub 51, sfitto



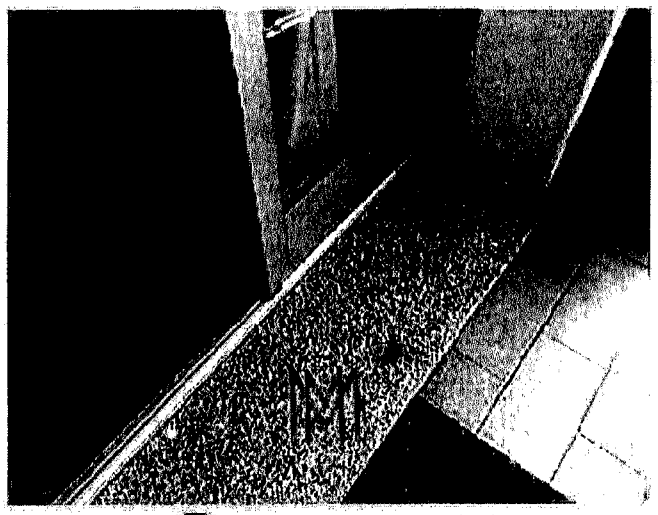
(1) flarim. U.I. a p.t.



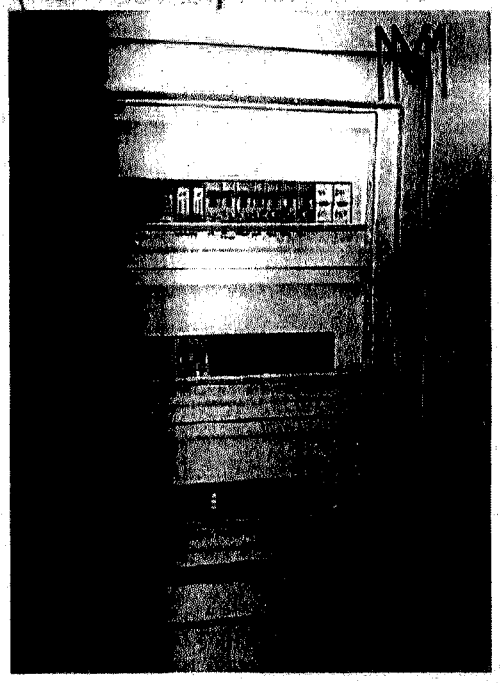
(2) ingr. U.I. dal vano scale



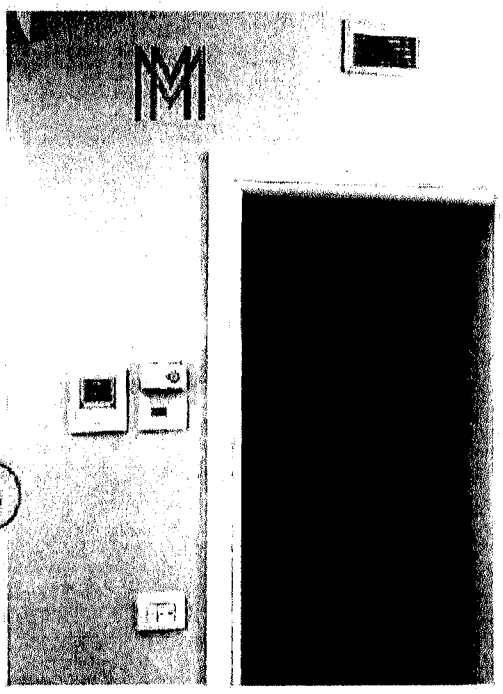
(3) fortuncino ingr. blindo



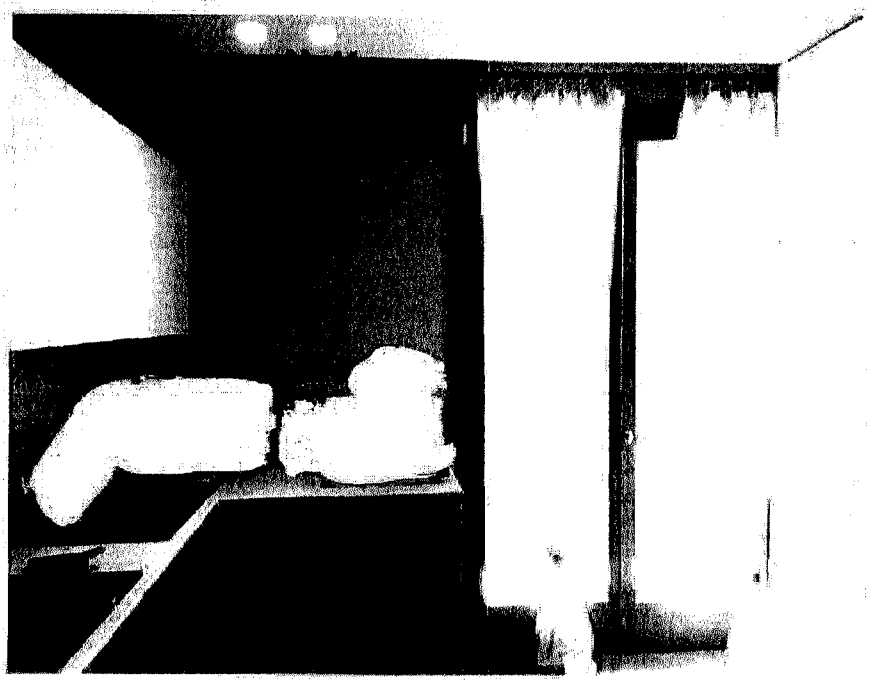
(4) serr. esterno tipo e soglia



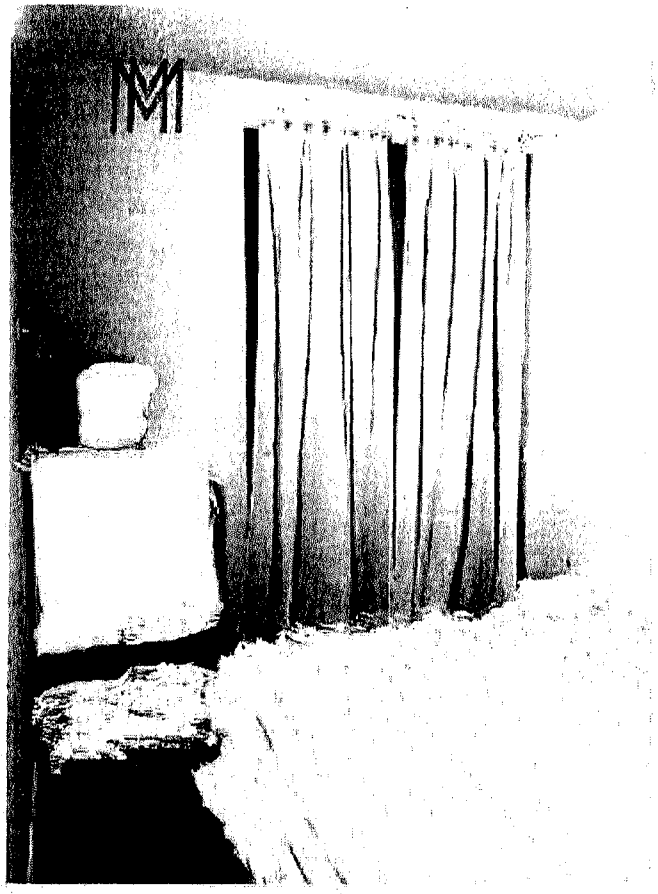
(5) quadro elett. completo



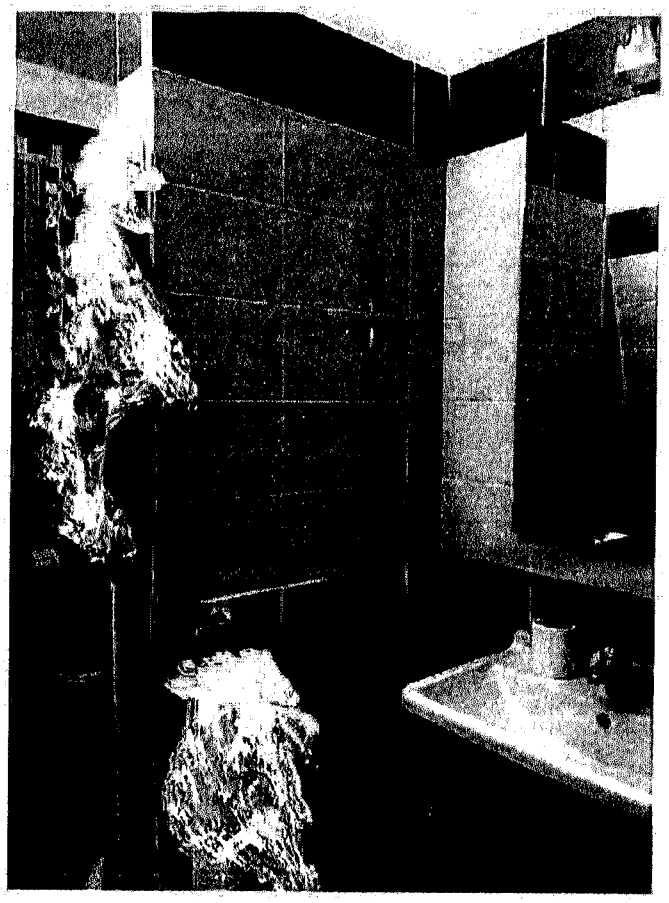
(6) video-citof. e termostati



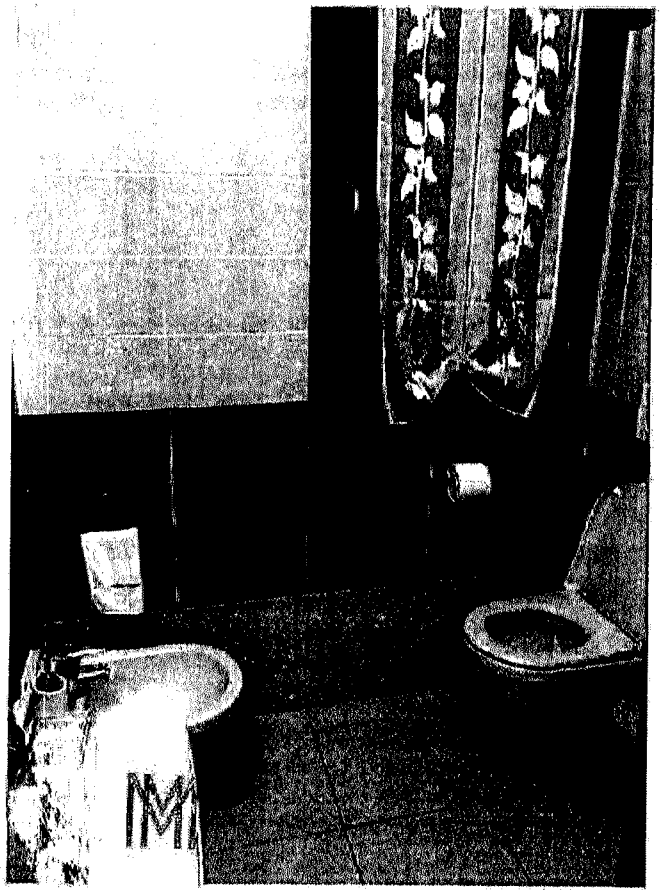
(7) Cocina



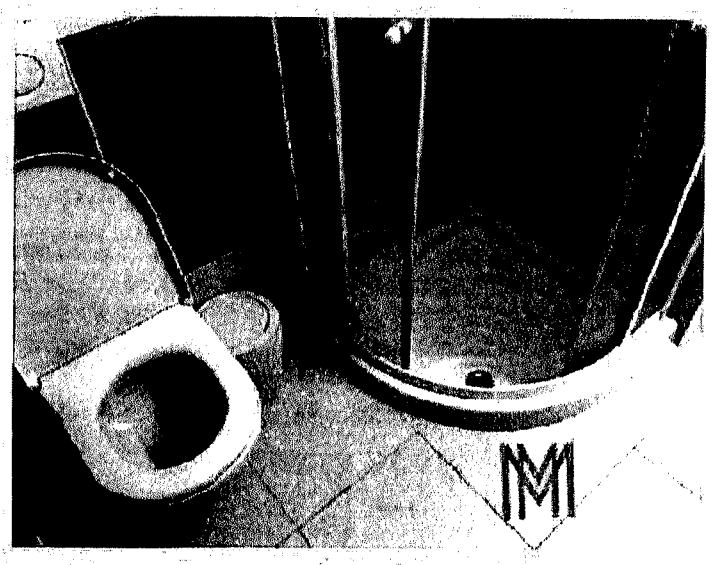
(8) Cocina



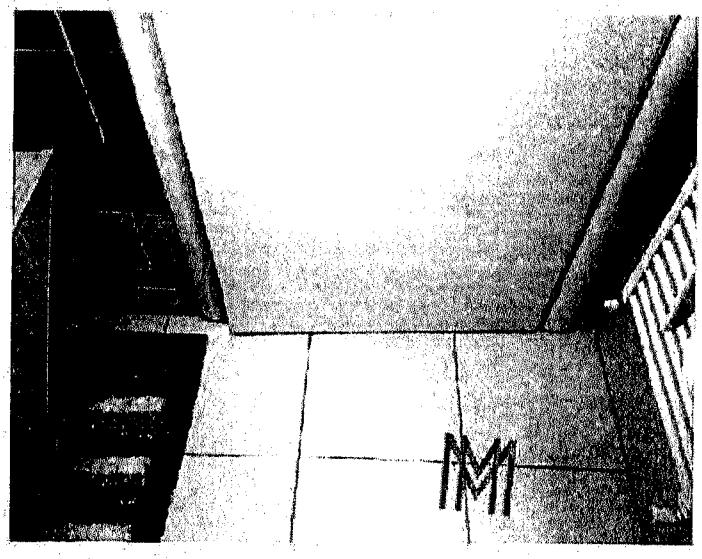
(9) il bagno



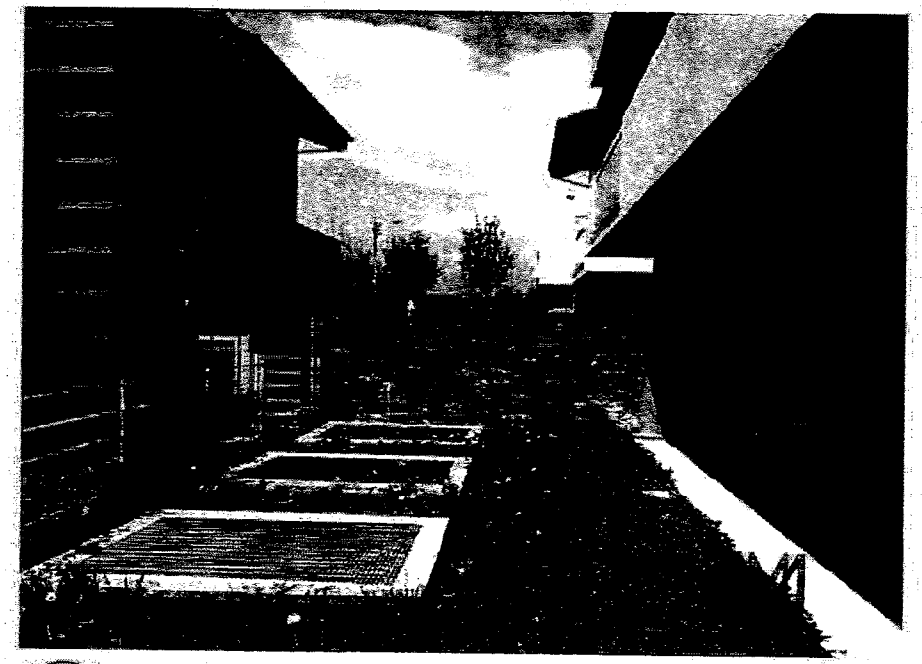
(10) id. 9, i sanitari



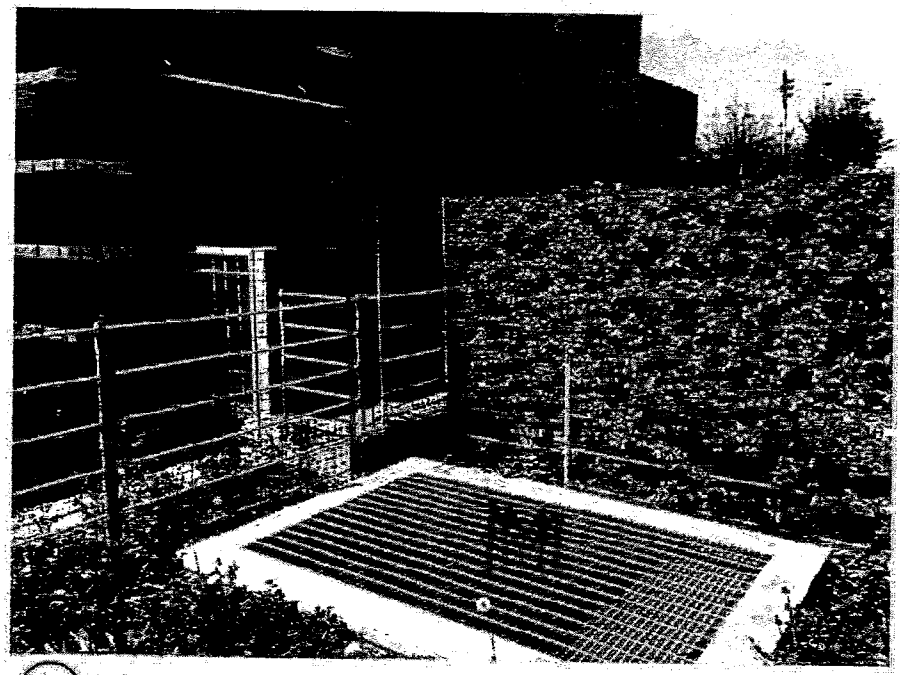
(11) id. 9, la cabina doccia.–



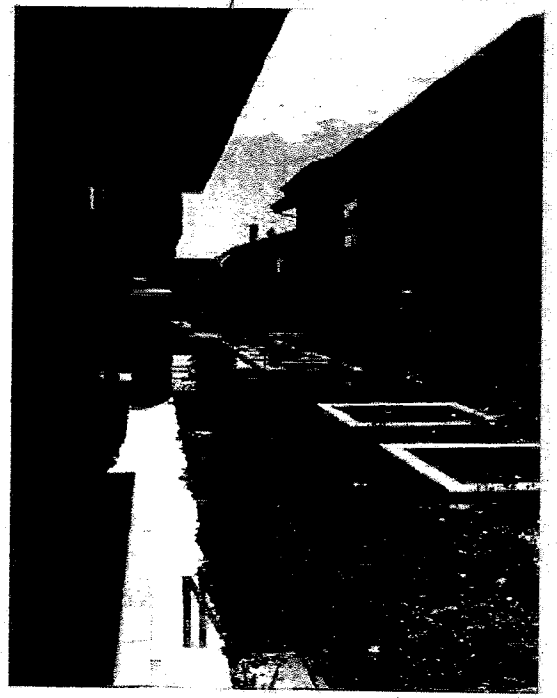
(12) fav. tifo



(13) il giardino esclusivo, visto da S. Verso N.



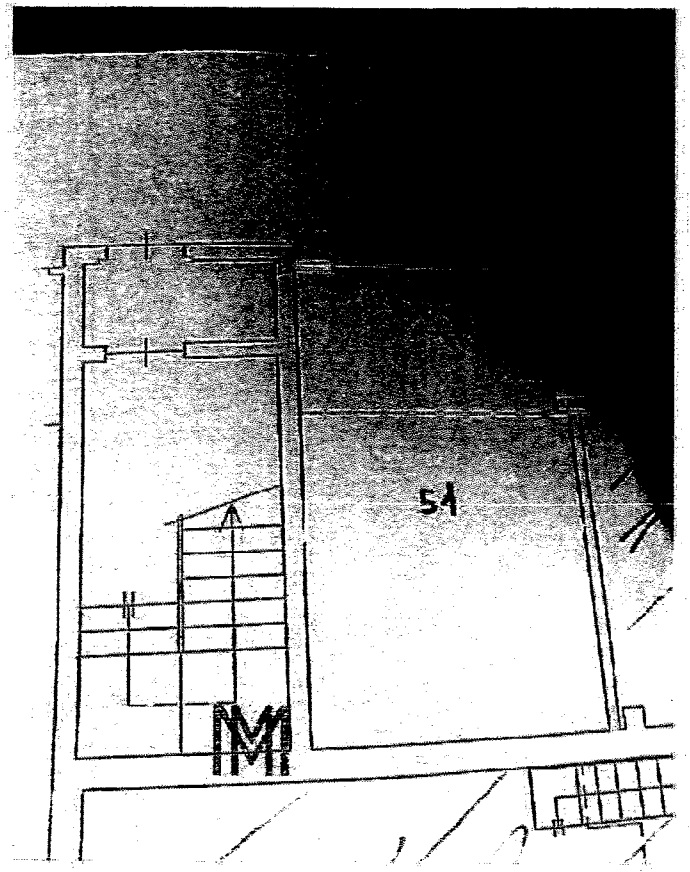
(14) id. 13, fronte recinzione



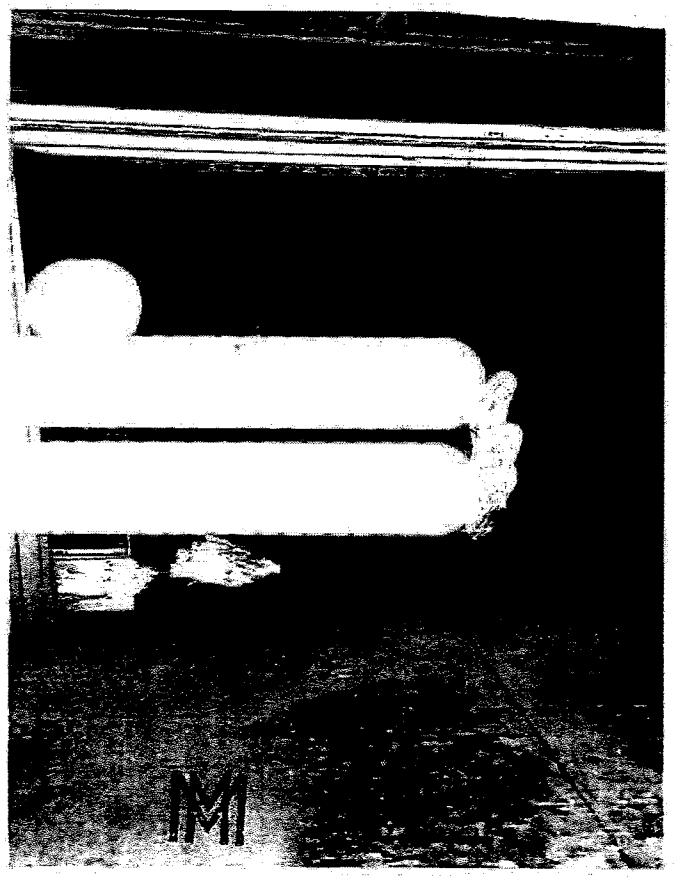
(15) id. 13, in lato opposto

(16) affaccio soggiorno giardino

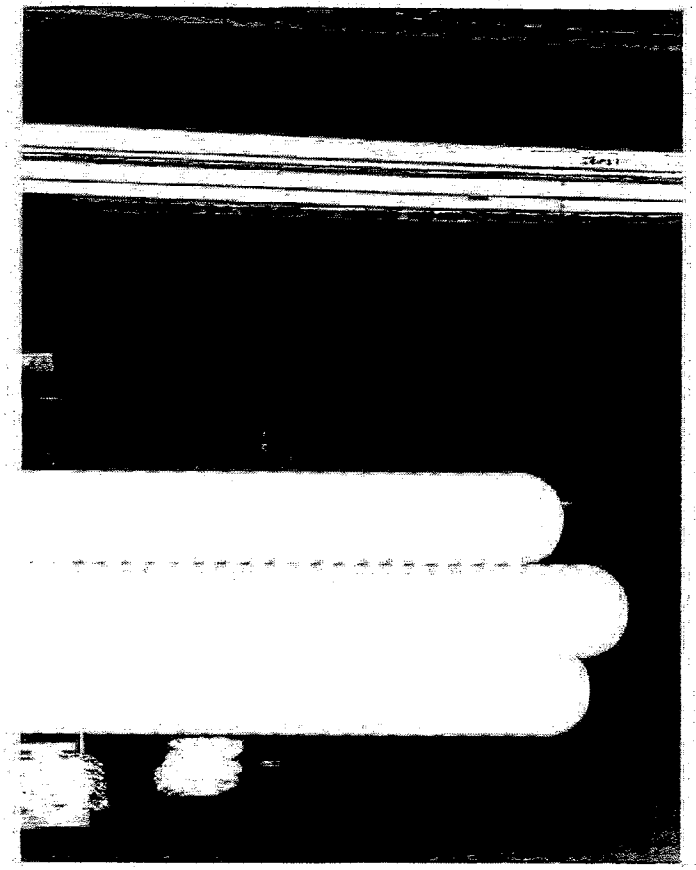




(17) planim. box

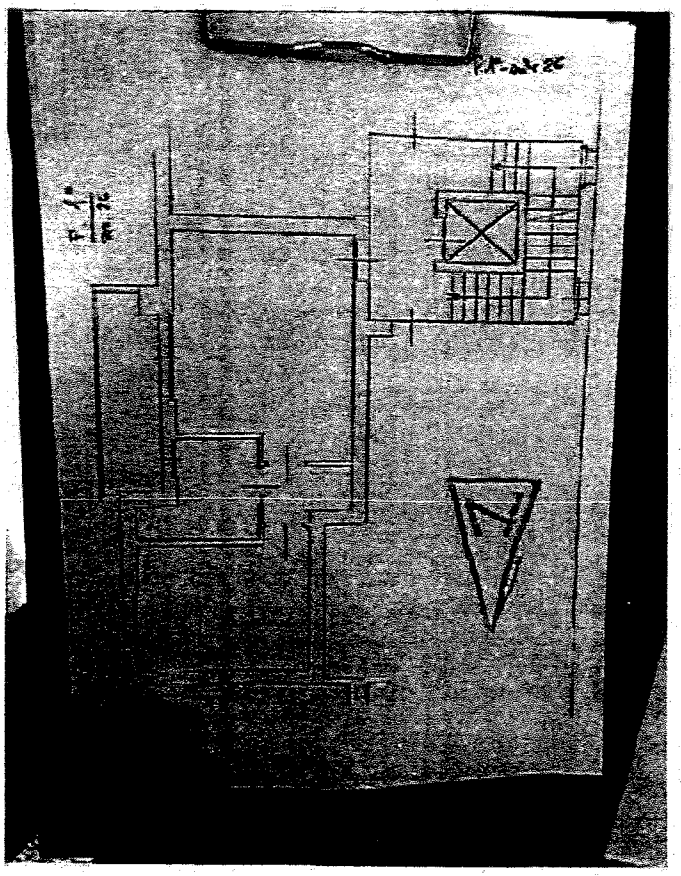


(18) foto di tipo parcheggio

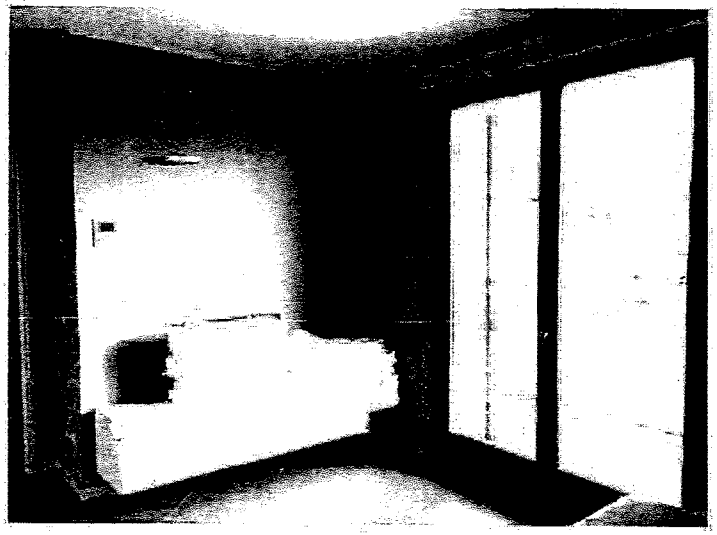


(19) l'interno box
in uso a [redacted]

BOX num. 51
(retro)



(1) flam. U.I.

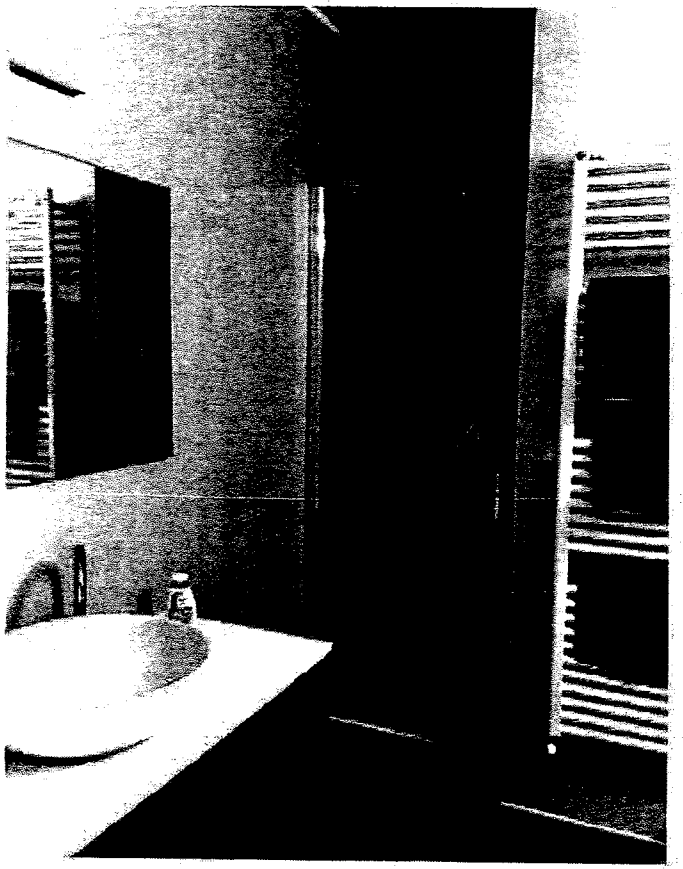


(2) il sogg. - cattura

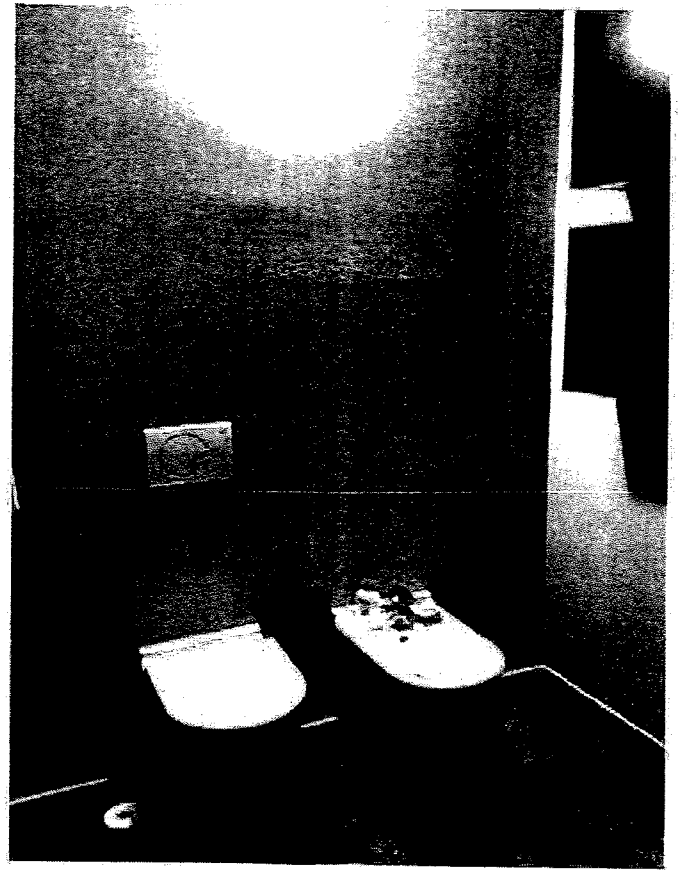


(3) verso il dis. notte

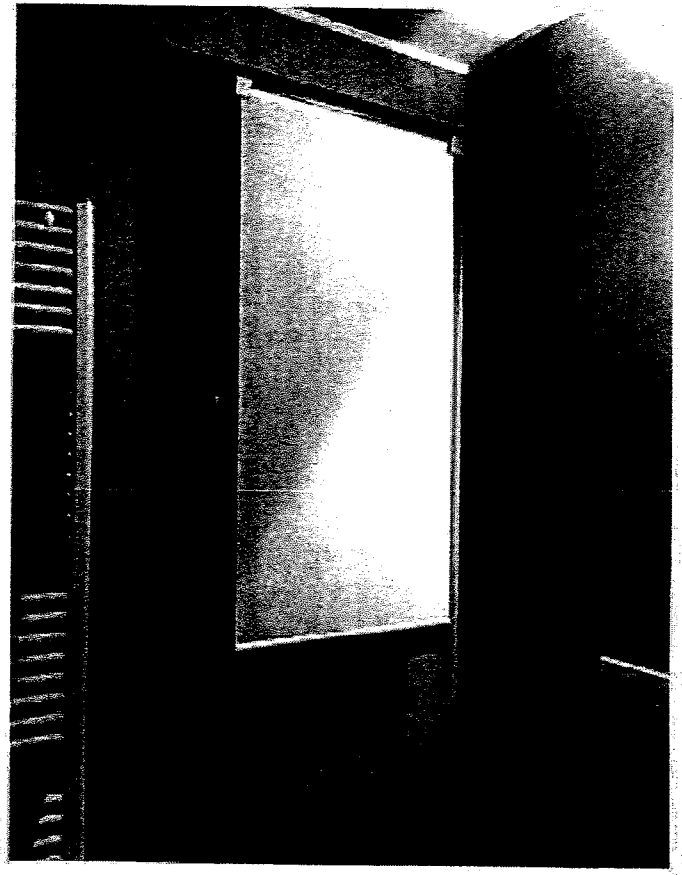
"LOTTO n°4"
alt. sul 26 +
lux n 40
(falla B)
H.B. [redacted]
co[redacted]
dal 22-4-17
A/14



(4) il bagno con doccia e termo-arredo



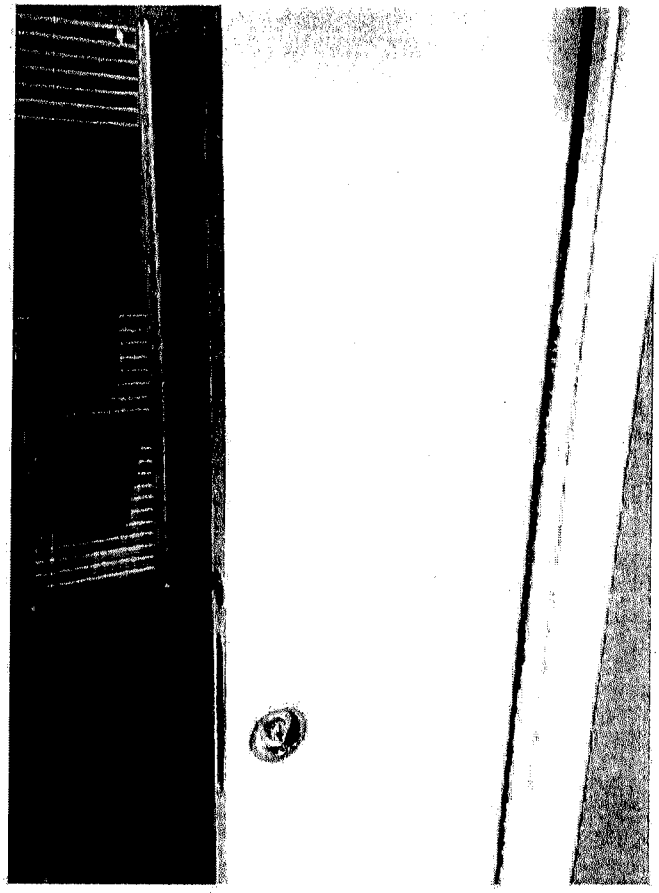
(5) id. 4, i sanitari



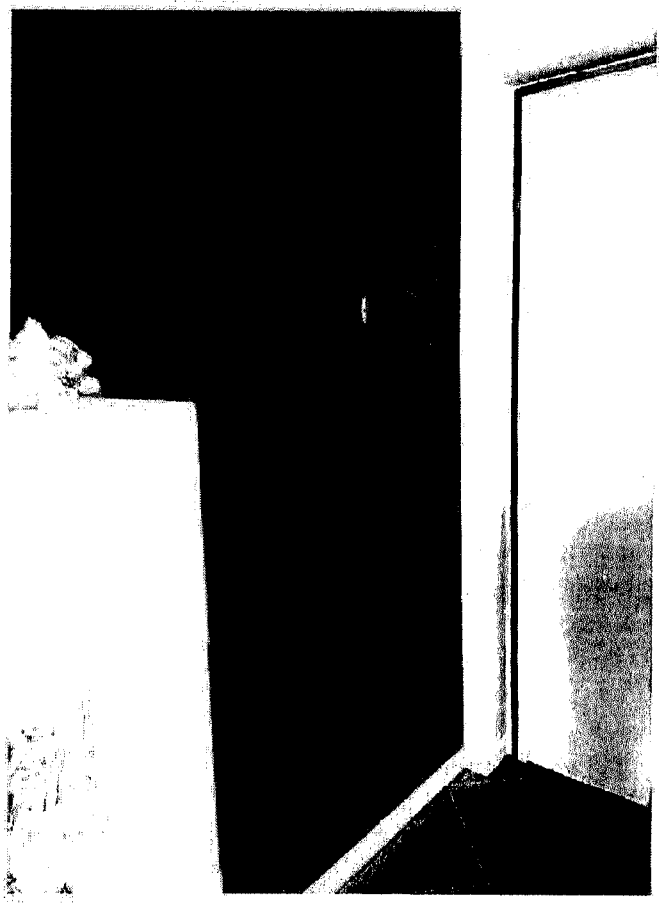
(6) serr. fin. tifo



(7) cam. da Colle e fin. Tifo



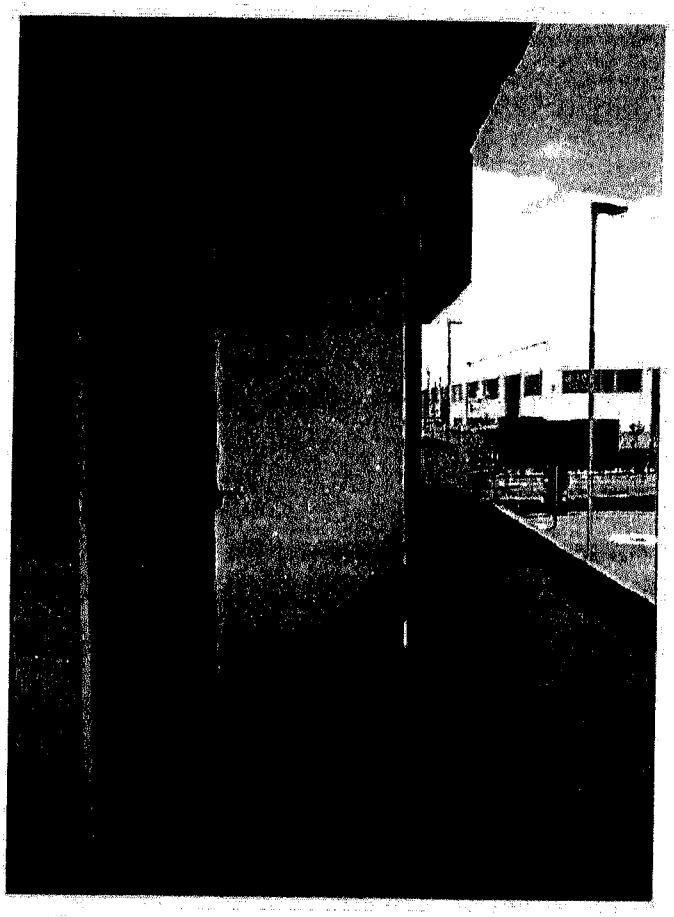
(8) cam. forte infezione tifo.—



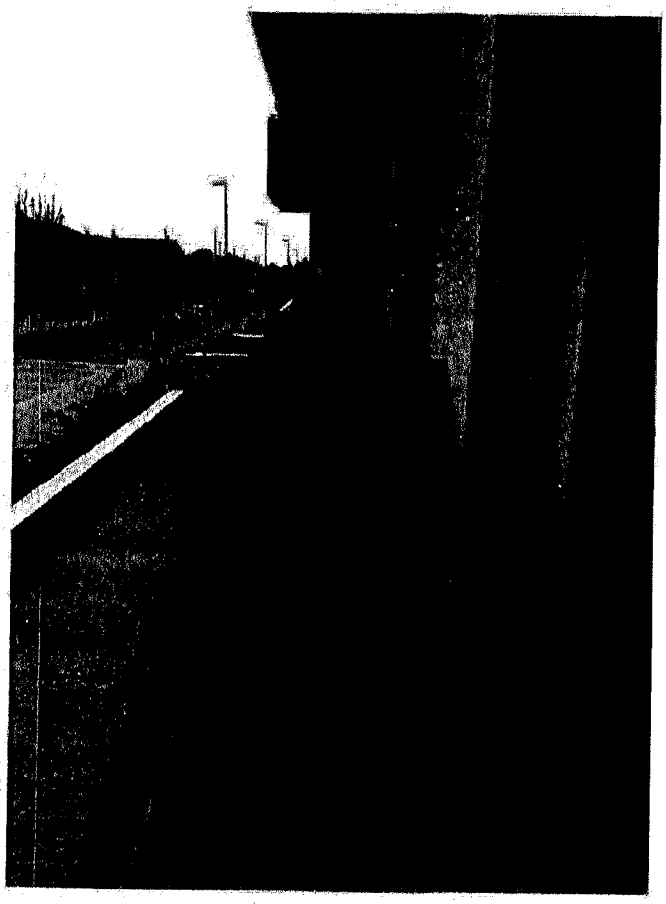
(9) 1° inf. Tifo Petecchie



(10)



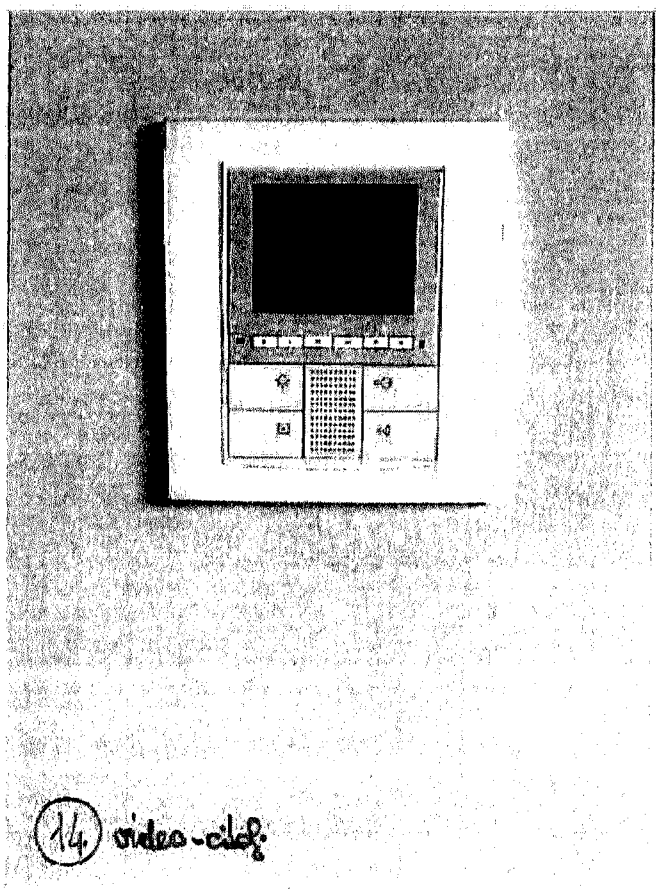
(11) balcone oggi con vista verso Nord



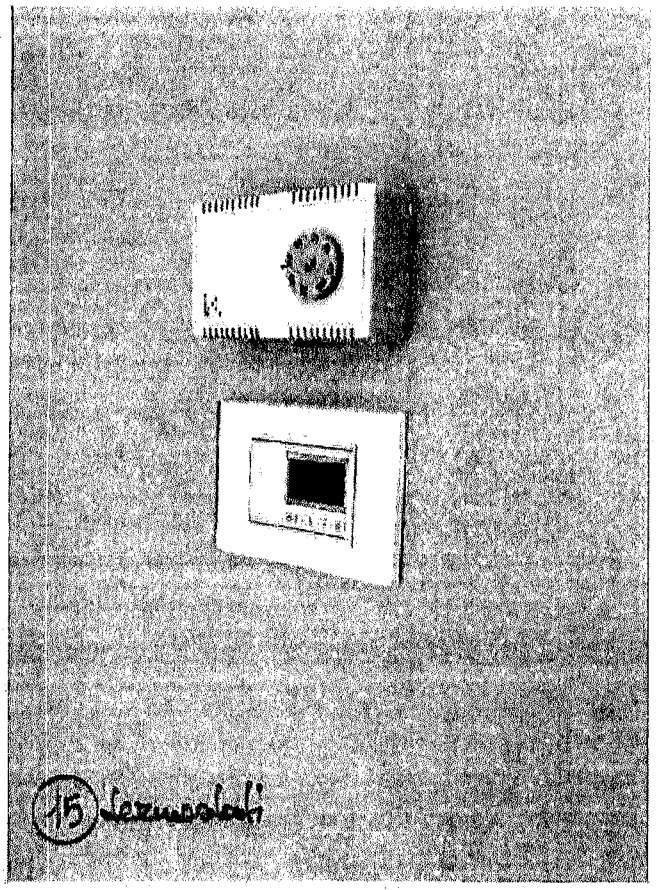
(12) id. - 11, in stato offerto. -



(13) dett. esterno e soglia ingr. -

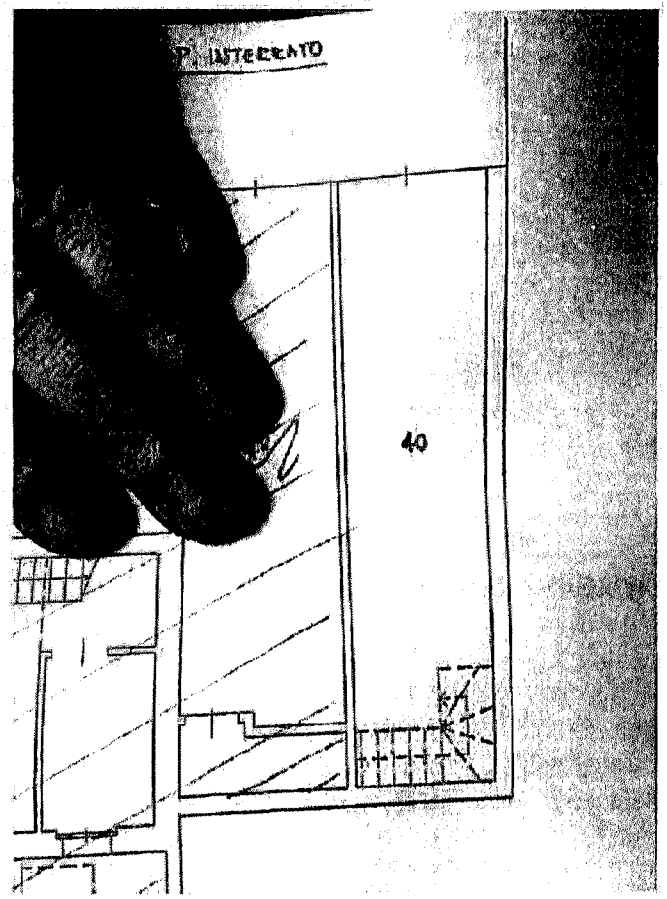


(14) video-citof.



(15) sezionatori

BOX Aut. 40



(16) planim. box



(17) interno box, visto dall'ingr.

"LOTTO n° 5" (Gallo B)

– abit. sub. 29, sfitta con arredo confusione
– box sub 53



(1) lato Nord del sogg. al 2° p.



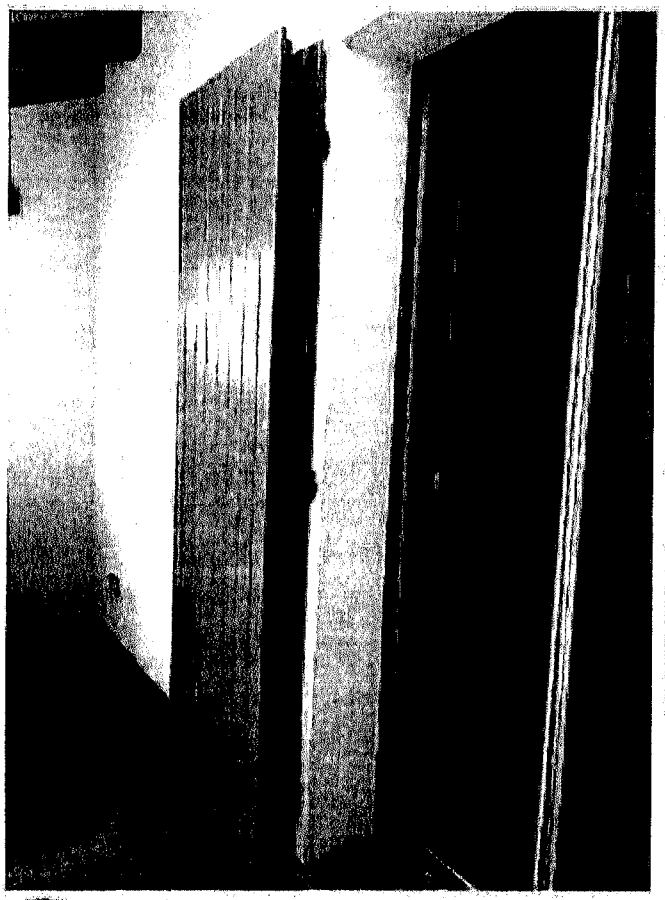
(2) id. 1, in lato opposto



(3) solaio interpiano in legno con porzione in cristallo pedonabile su struttura in acciaio.–



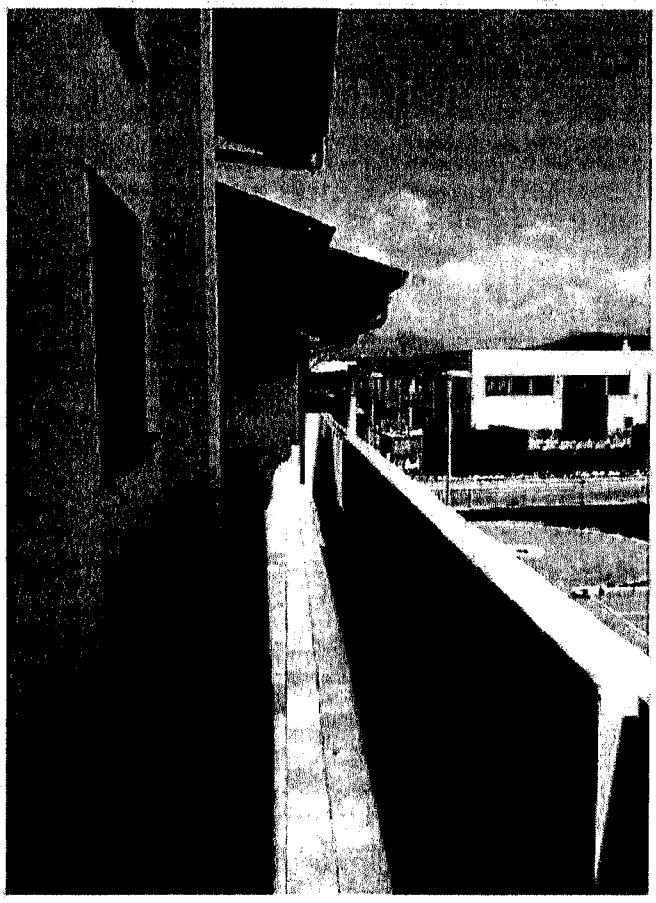
(4) Serr. esterno tipo



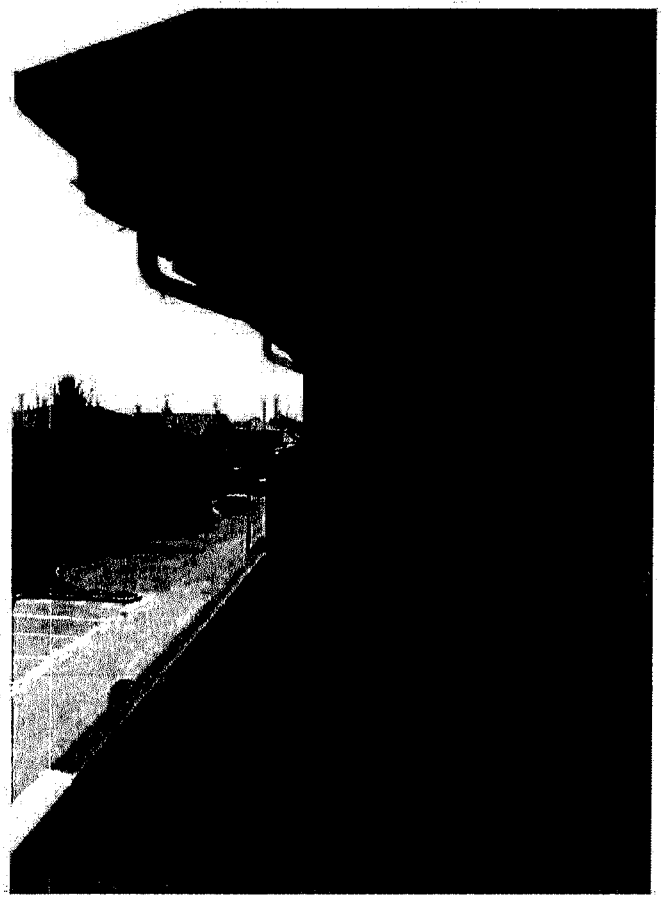
(5) Gerr. tipo del sogg



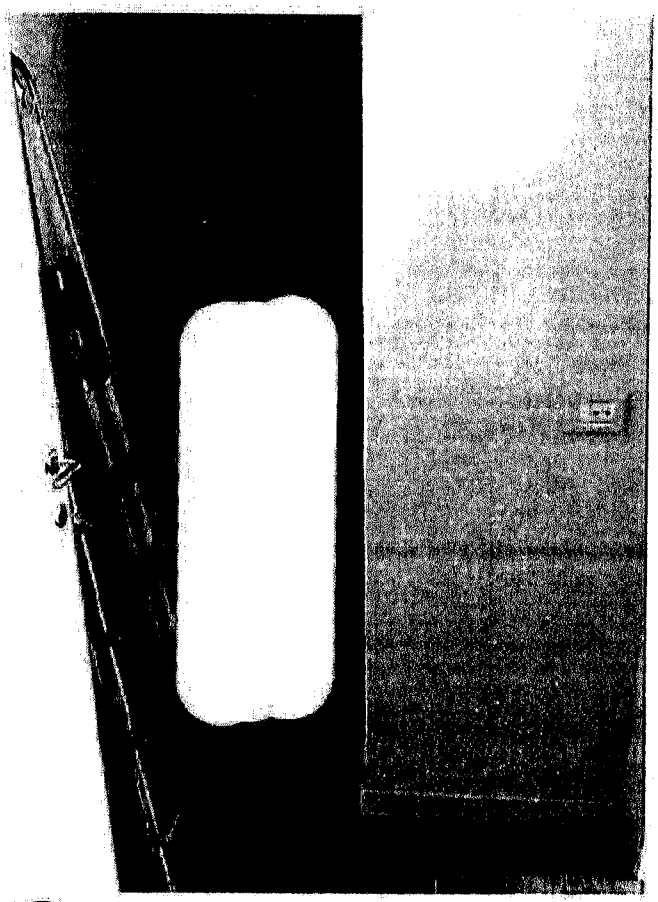
(6) id. 5, la soglia in granito



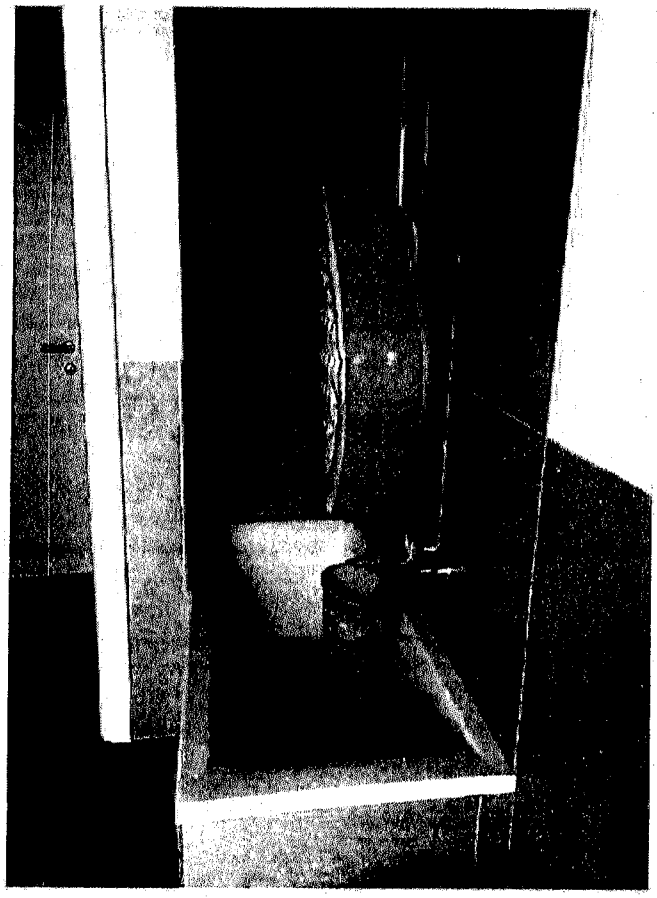
(7) l'ampio terrazzo in lato Est, verso Nord.–



(8) id 7, in lato opposto.–



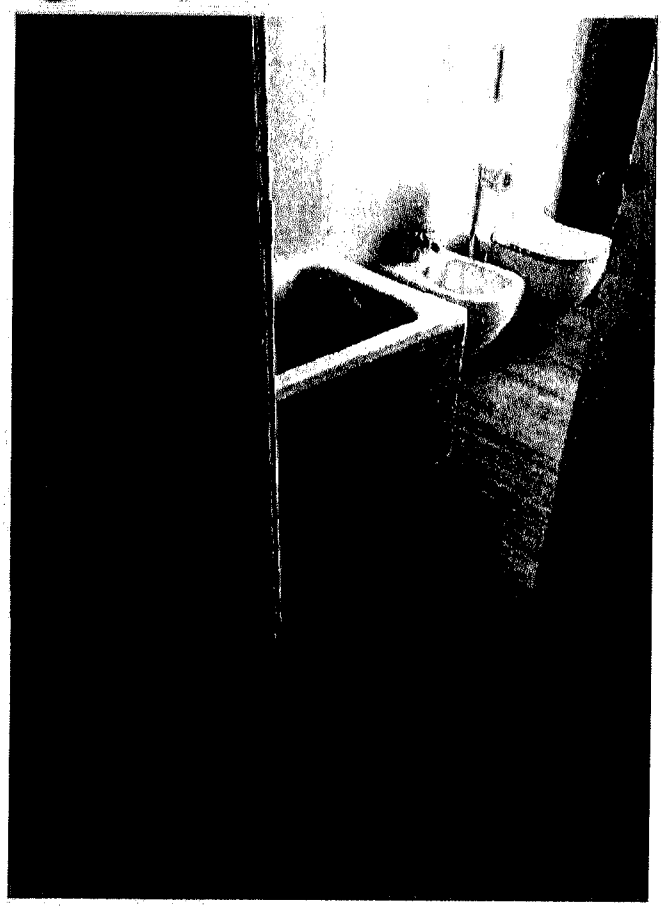
(9) dis. bagno al 2°p.



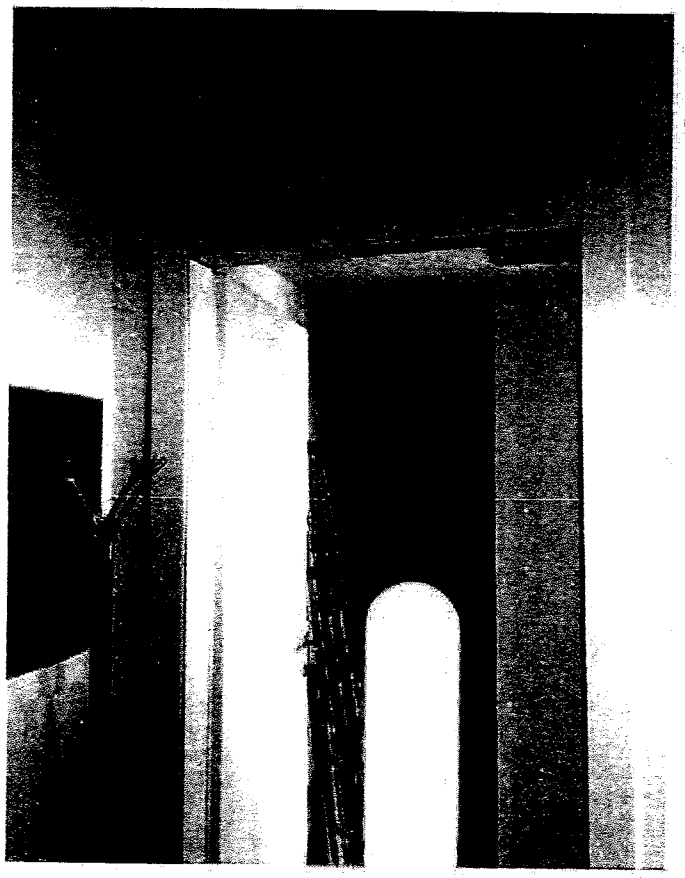
(10) il bagno al 2°p., la doccia



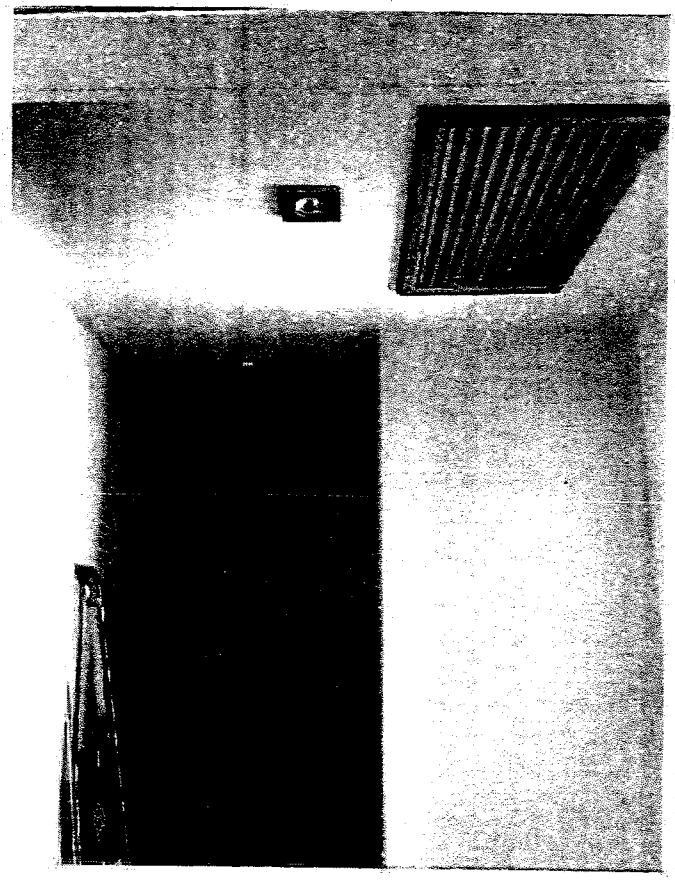
(11) id. 10, i sanitari



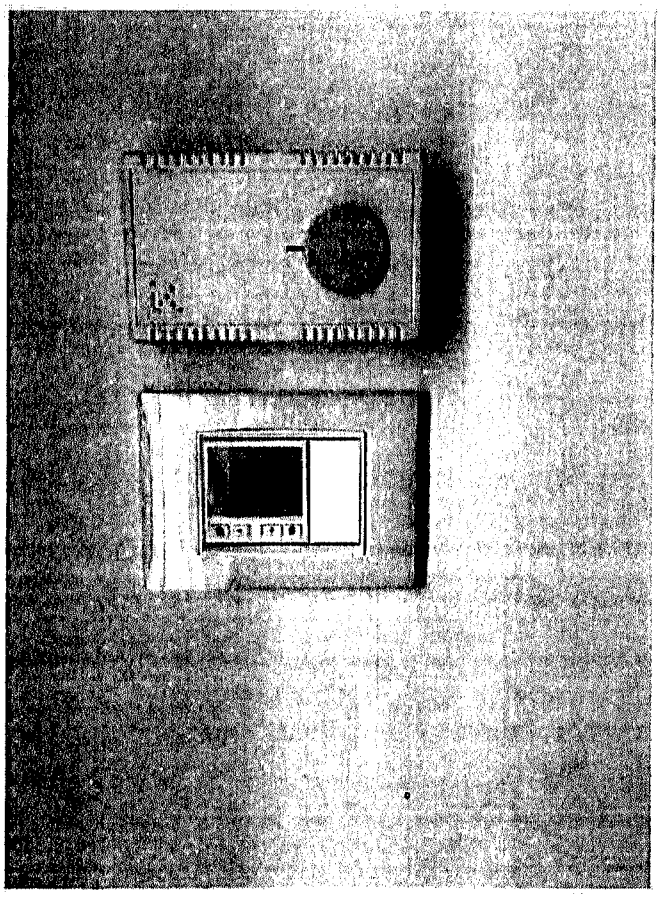
(12) id. 11



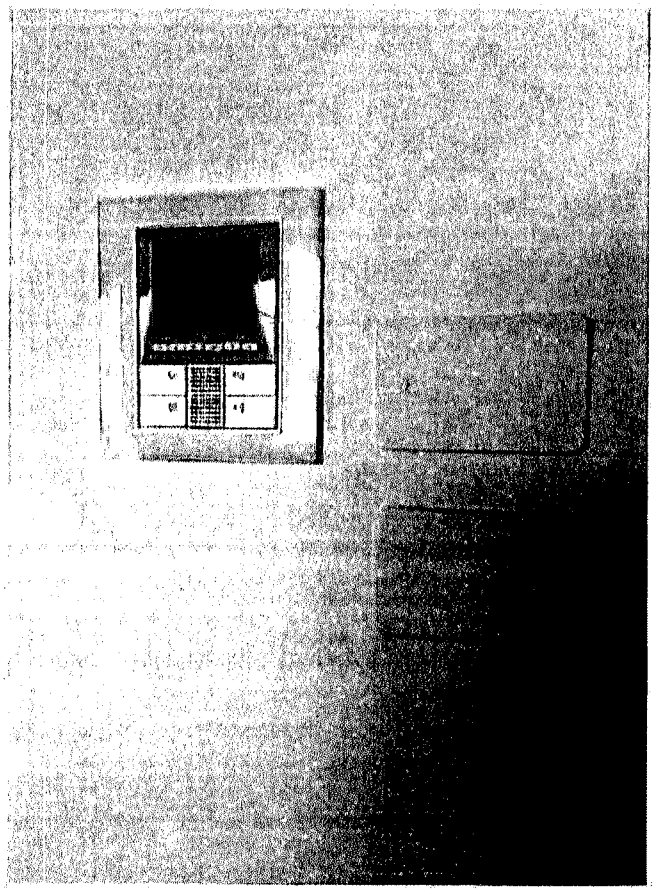
(13) il disinf. lagno con prese aria di ricambio



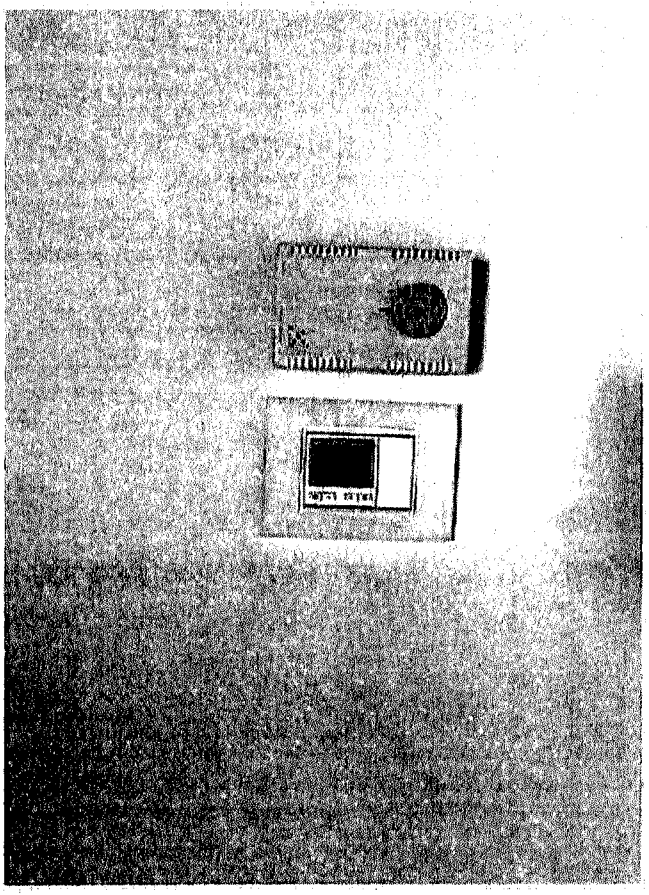
(14) id. 13, fortic. griglia



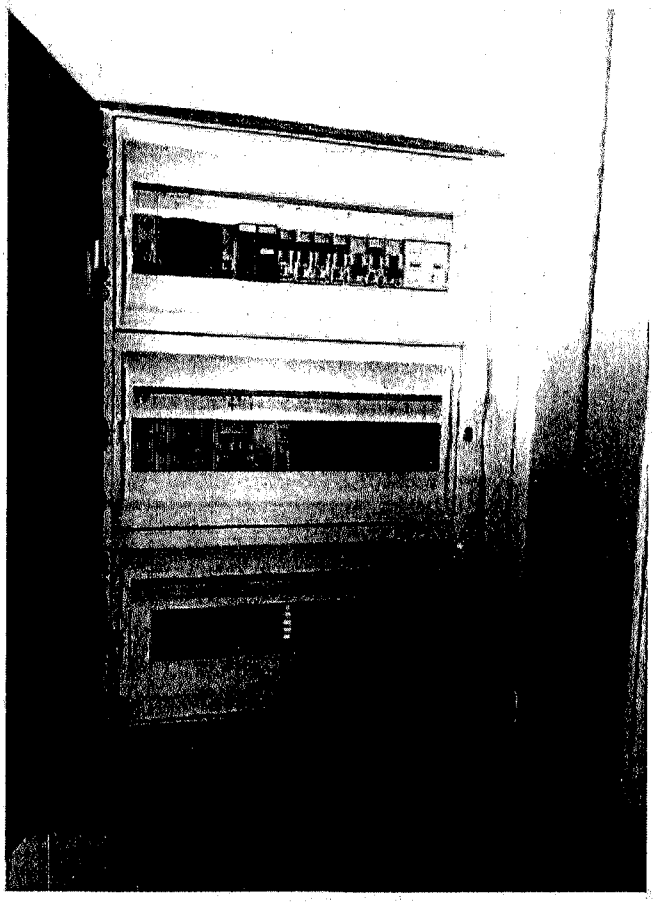
(15) i terminali



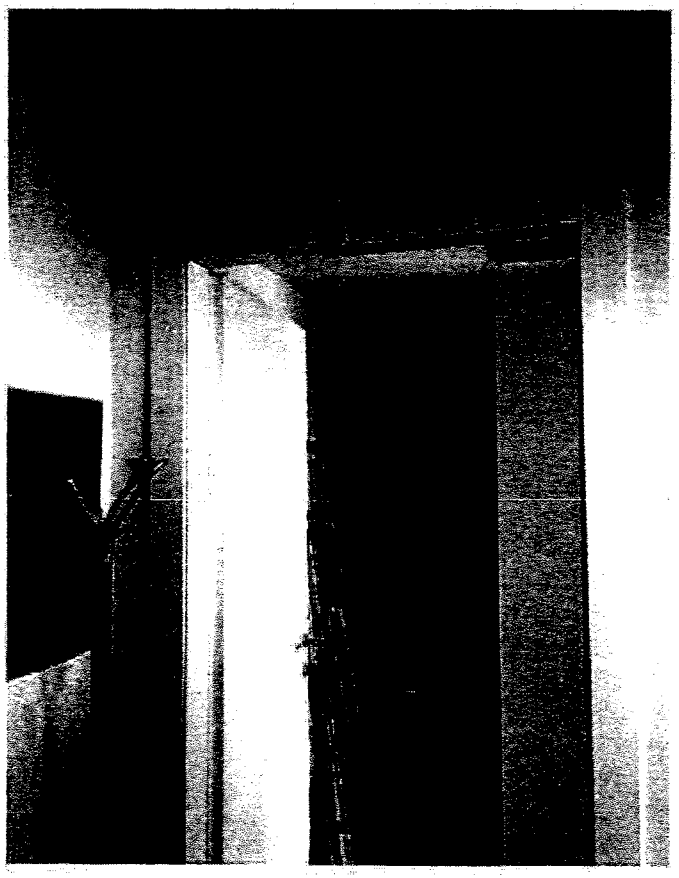
(16) il video-citof.



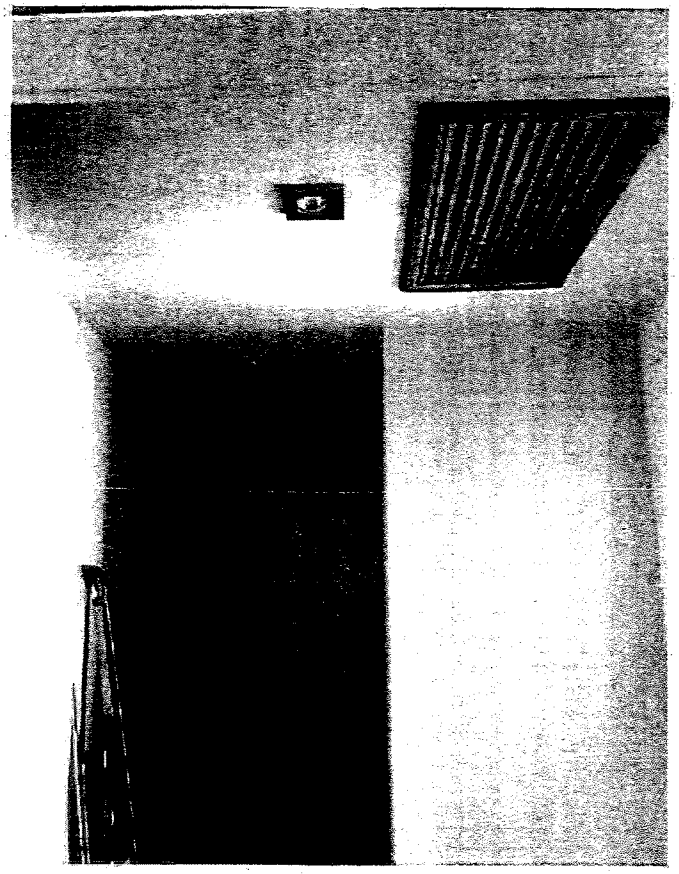
(17) id. 15



(18) Quadro elett. completo



(19) ind. 13



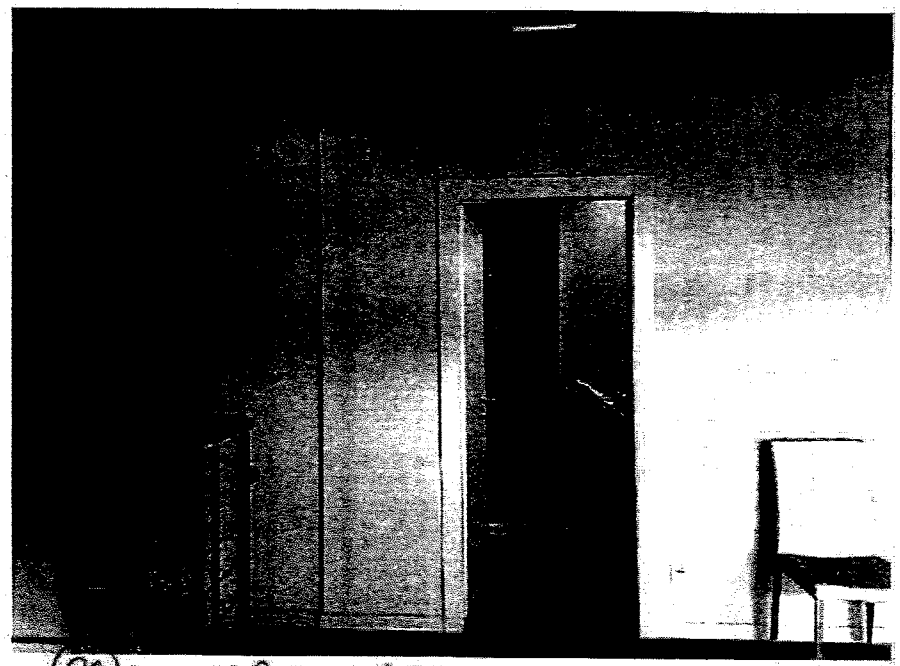
(20) ind. 13, particolare



(21) scala di risalita al sottotetto 3° p.

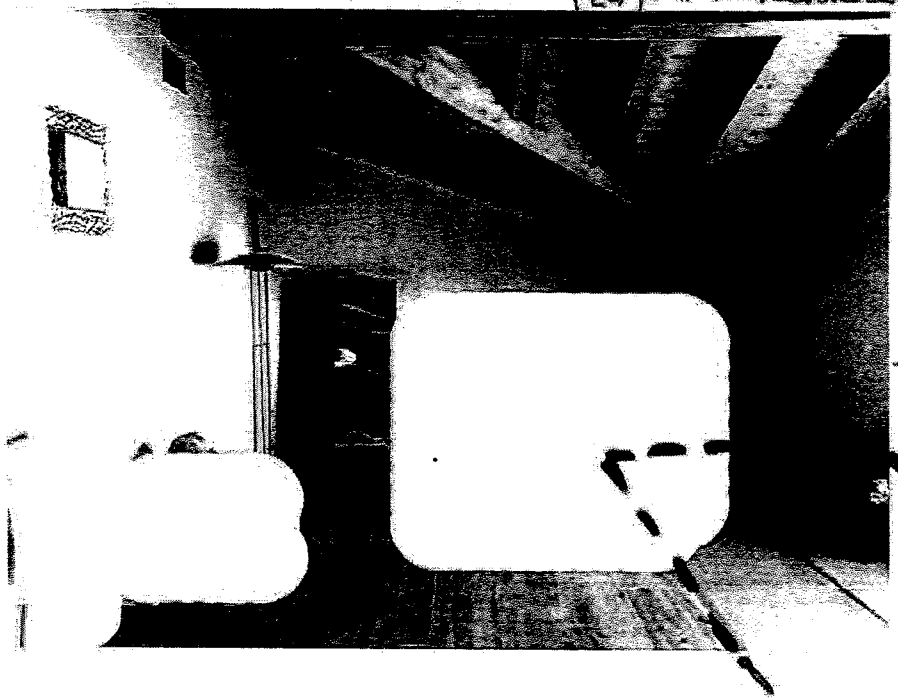


22 arrivo scala al 3°p.



23 ingr. al bagno al 3°p.

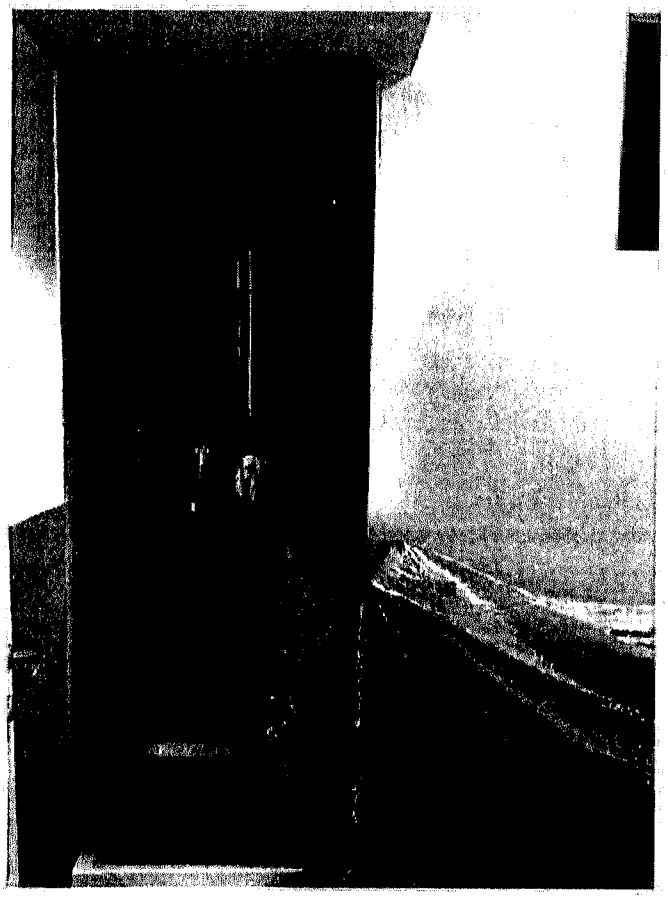
24 lato Nord del locale al 3°p.



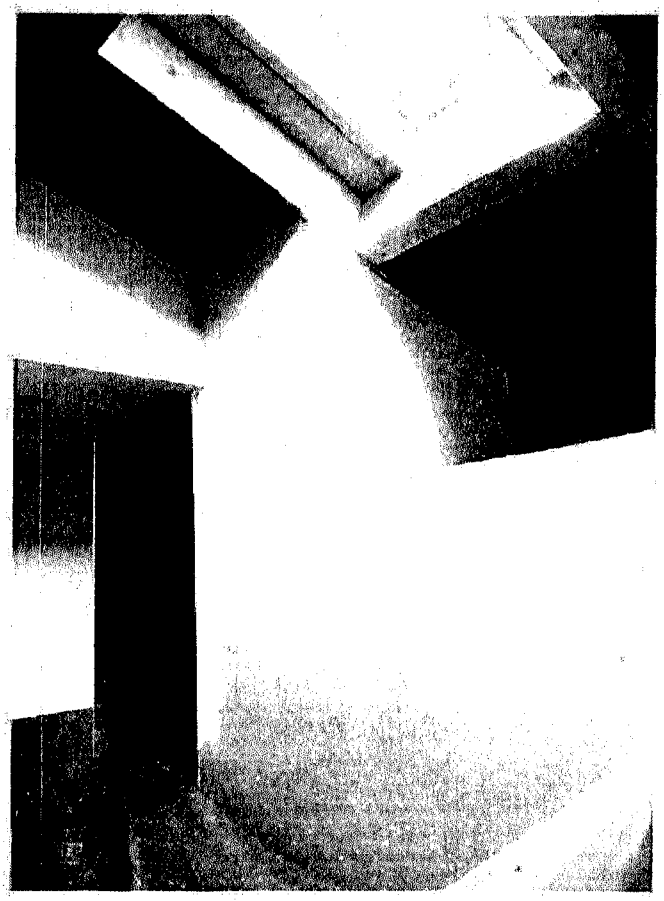
Solaio fra il 2° e 3°p. in arcione e cristallo fed.

25 angolata S/E locale 3°p.

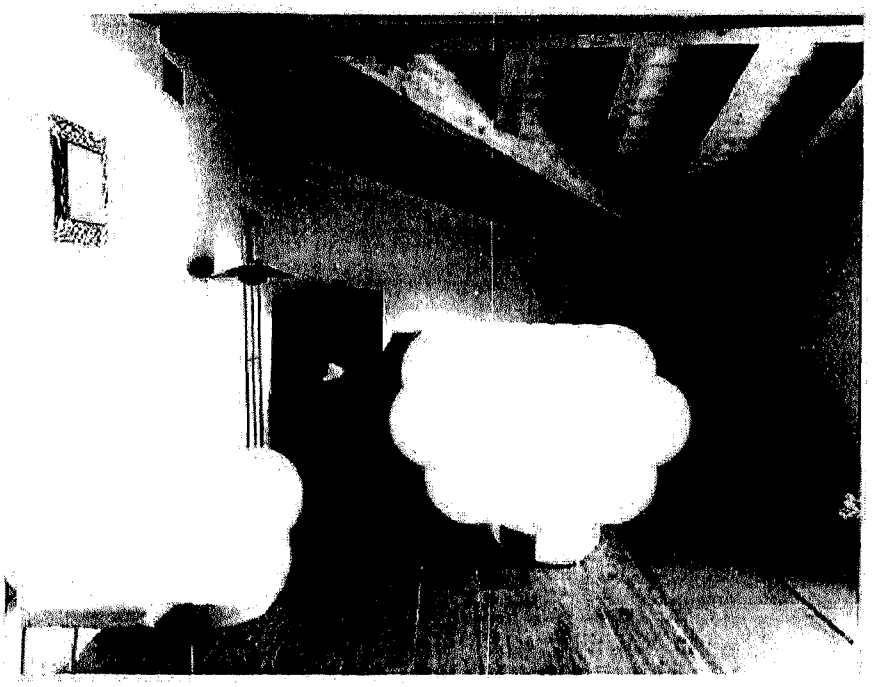




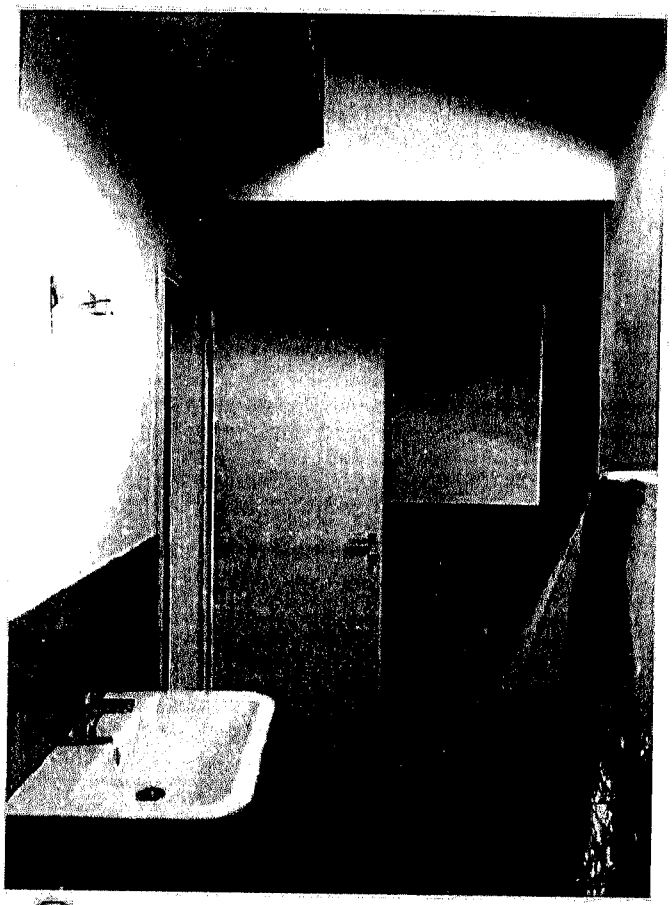
(26) bagno al 3°p., la cabina doccia.-



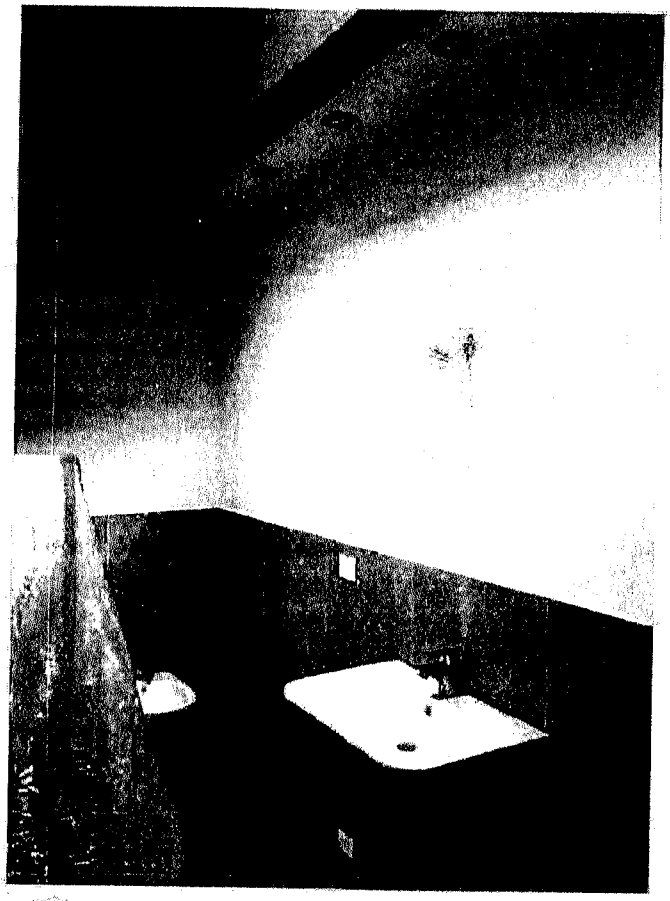
(27) soffitto bagno a rovescio letto con lucernario.-



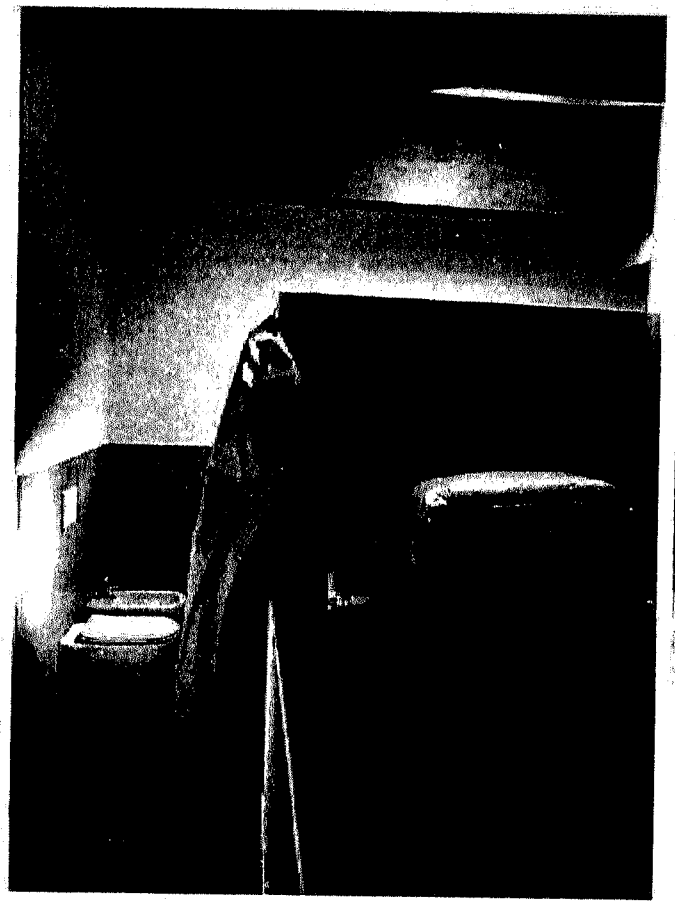
(28) id. 24



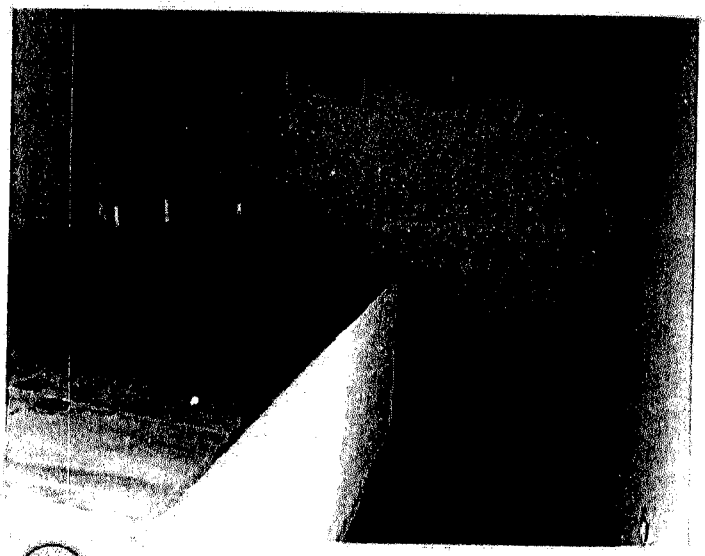
(29) il lagno al 3°p., lato ingresso



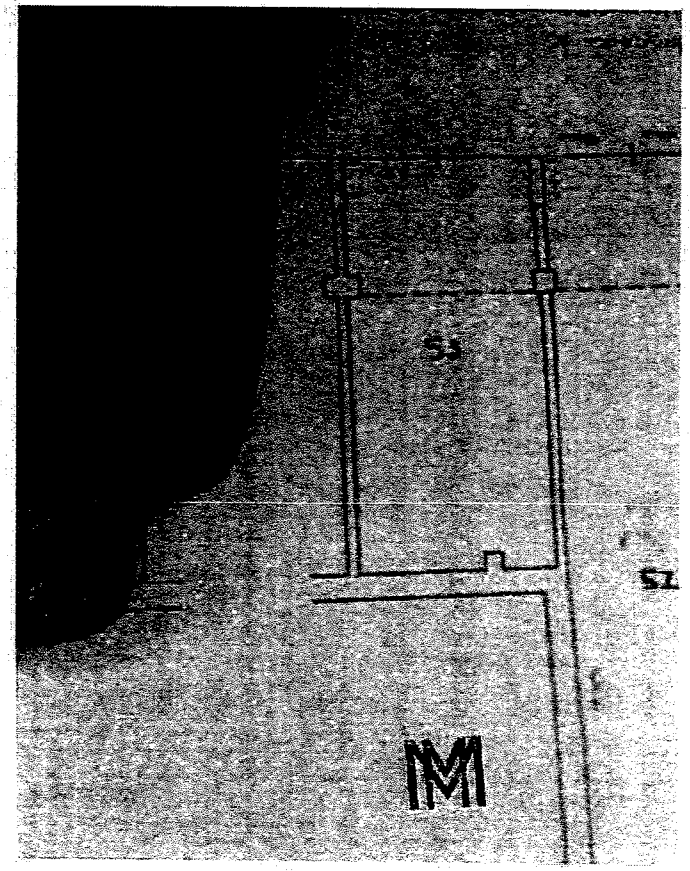
(30) id. 29, i sanitari



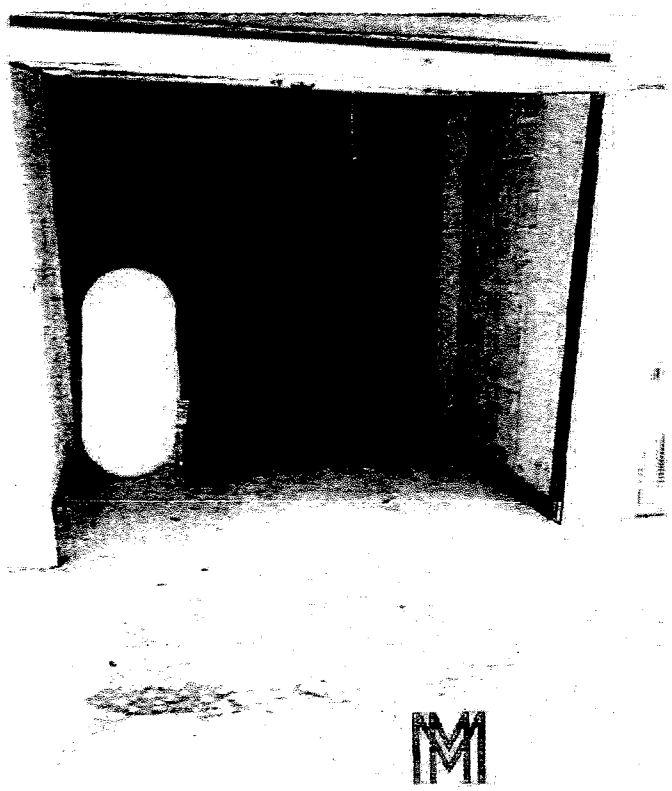
(31) id. 30



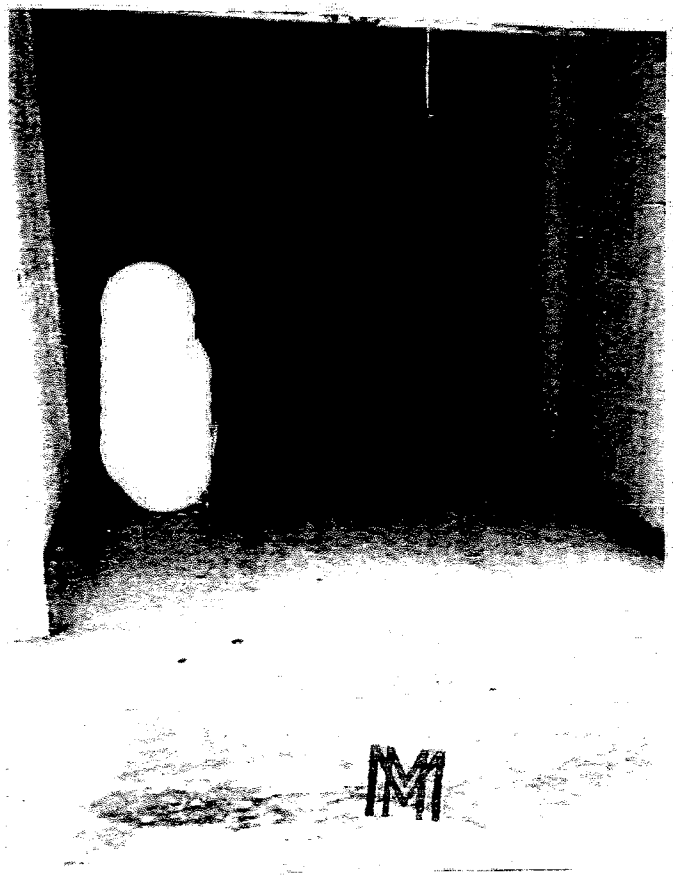
(32) il volume fine corsa ascensore
che fuoriesce nel lagno al 3°p.



(33) planim. box



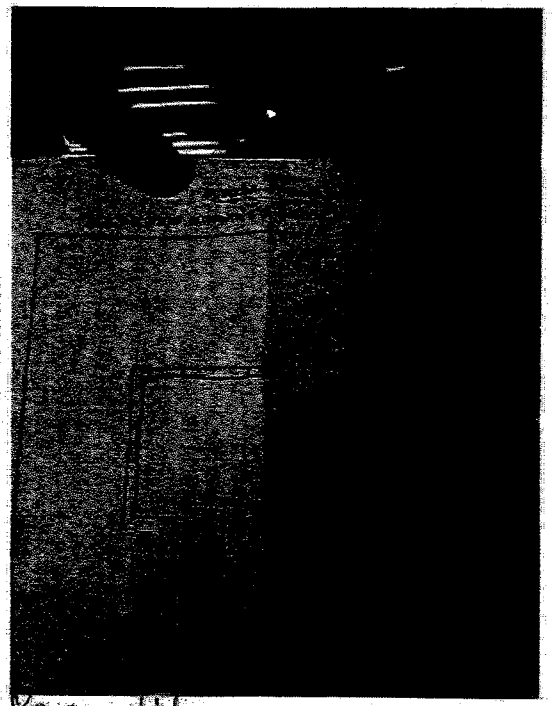
(34) porta di tipo basculante



(35) interno box

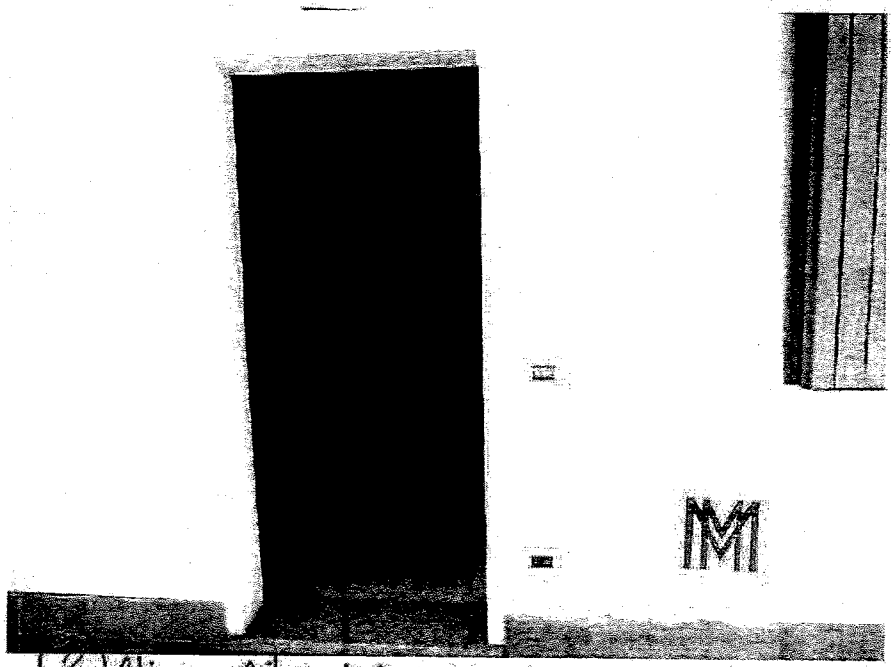
BOX Art. 53

(Gallo D) "LOTTO n°6"
alt. sub 14 + box sub 48

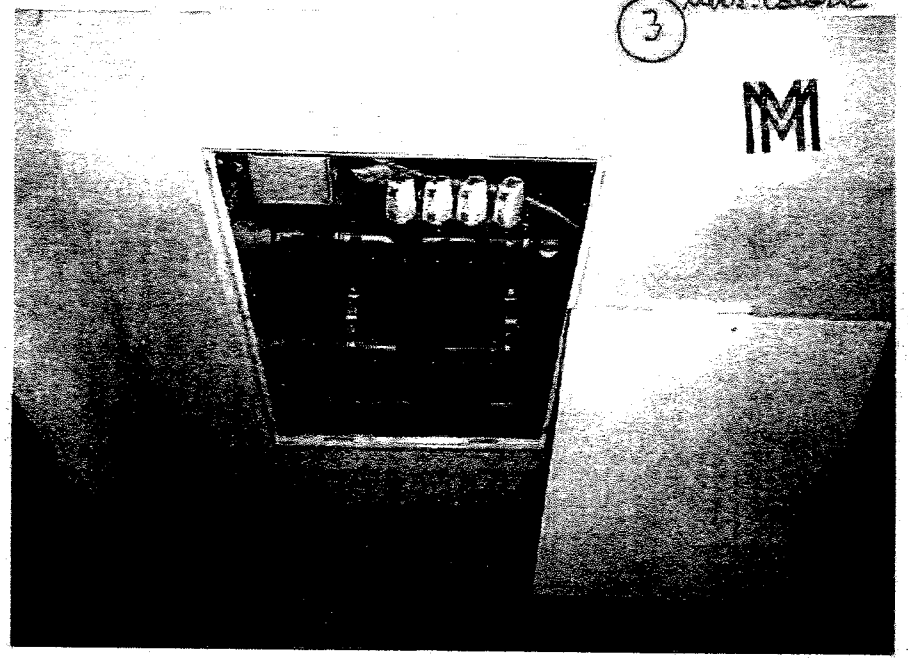


1

1 Gruppo U.T.



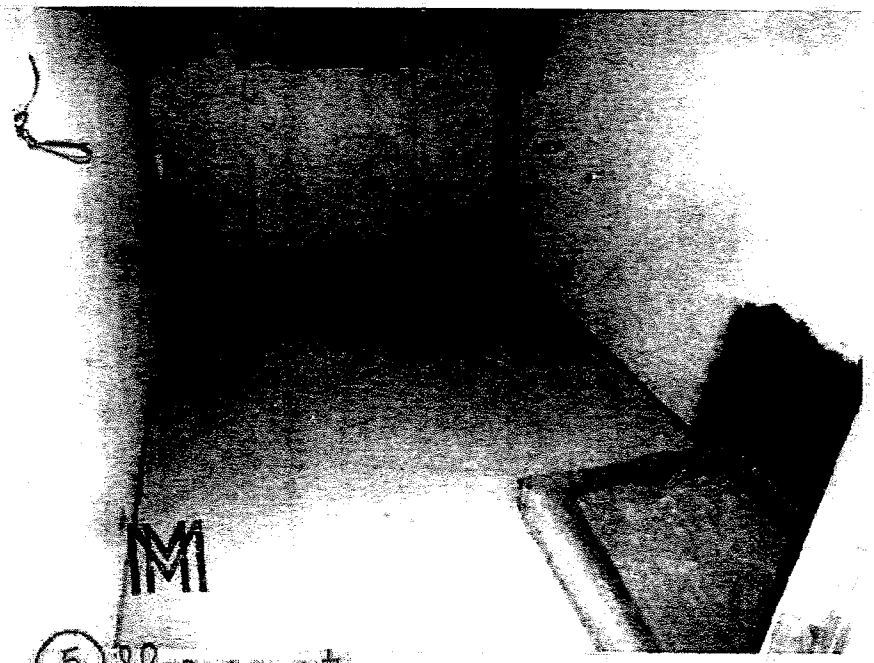
2 l'ingr. abitare dal giardino



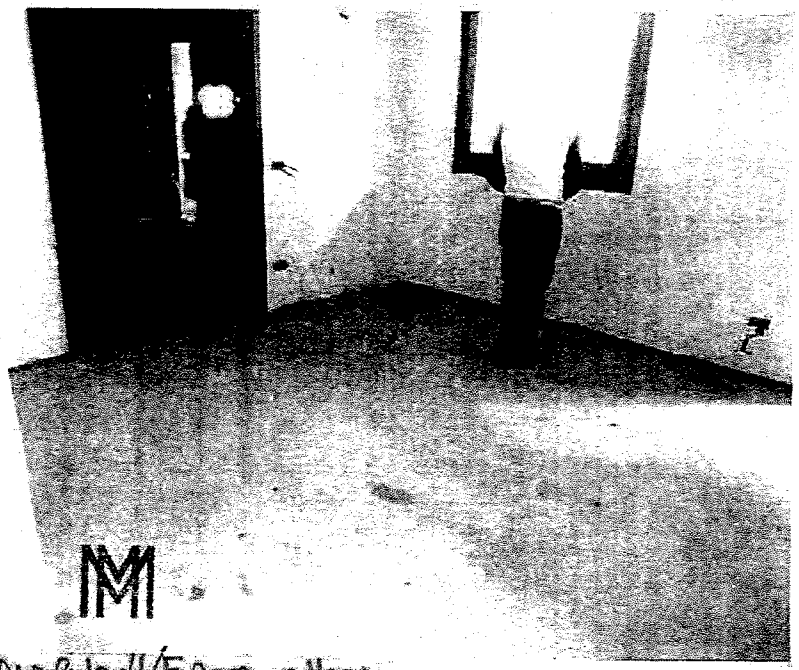
3 mis. calorie



4 Quadro elett. incontrato

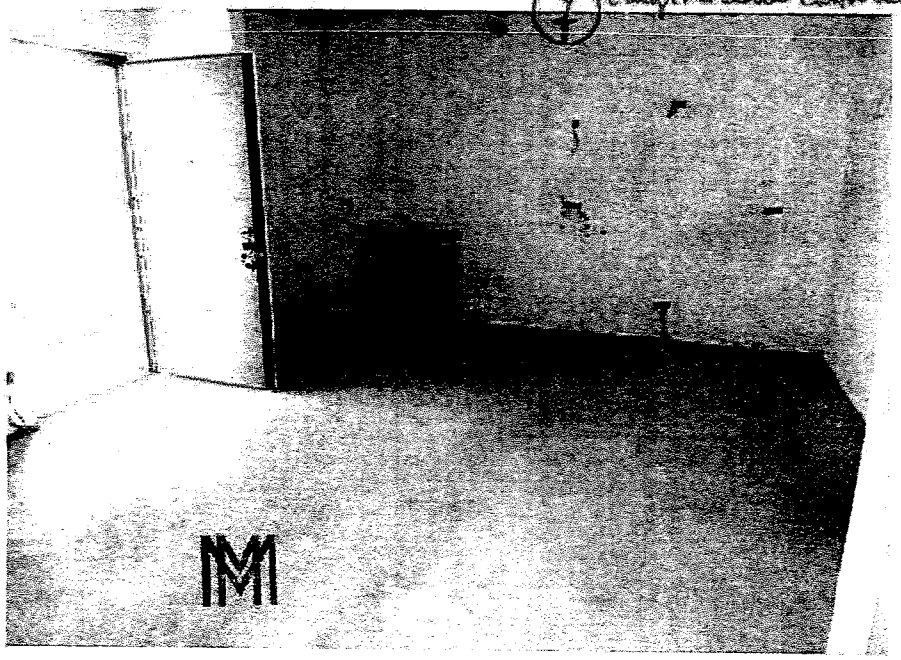


(5) Il lago a p.t.



(6) Angolata H/E soggiorno

(7) l'ingr. e zona cottura

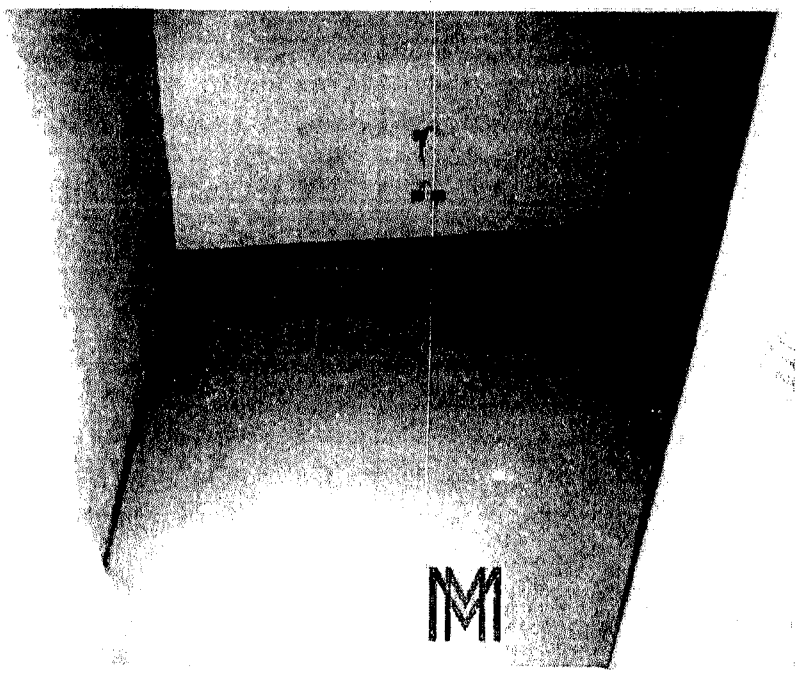


(8) il mio calorie

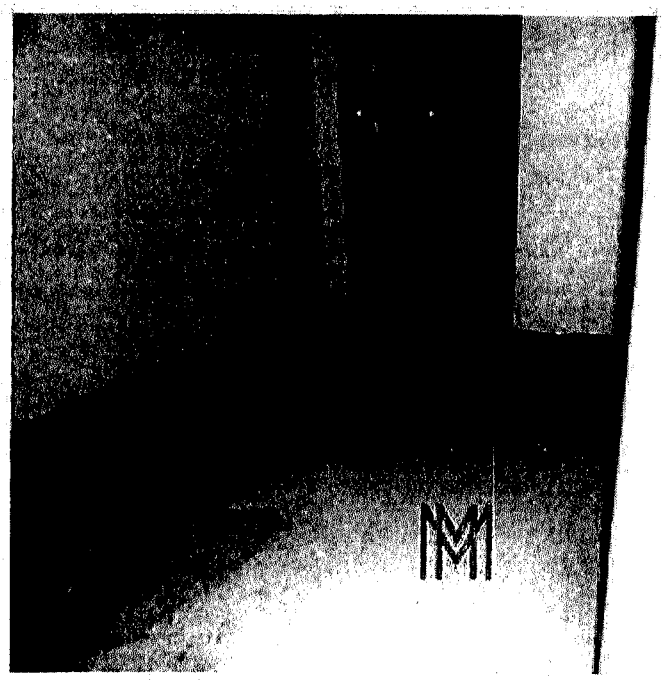




9
cam. bello



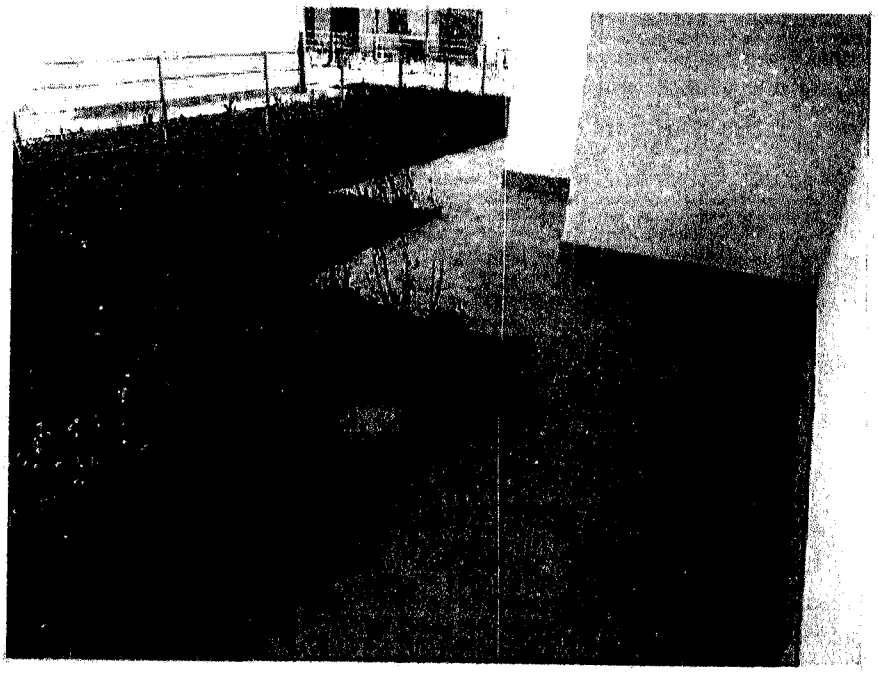
10
id. 9



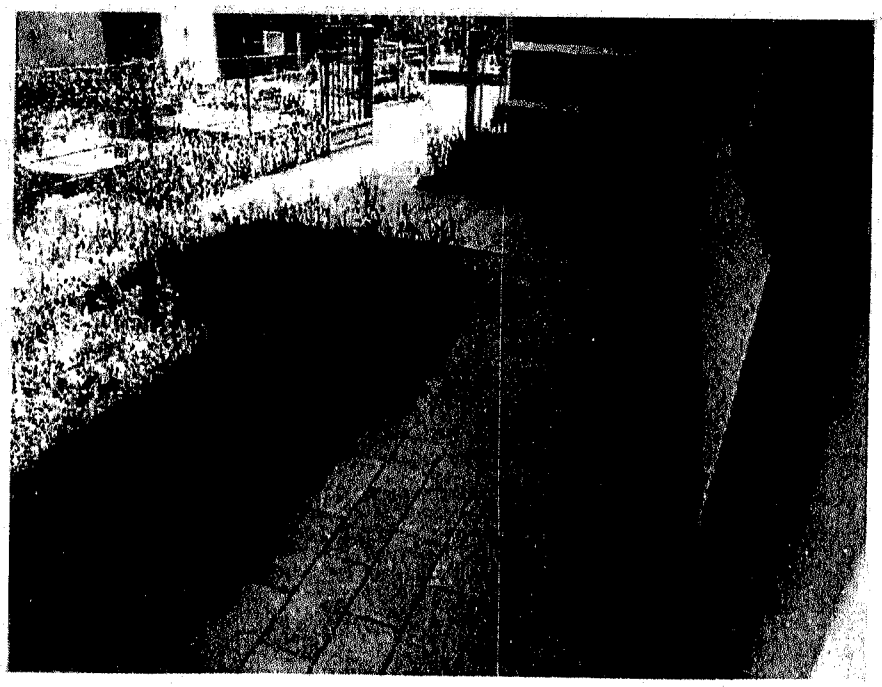
11
cam. mattina



(12)
Giardino esclusivo in lato ovest



(13)
Id 12, in lato Nord



(14)
Id. 12, in lato Est



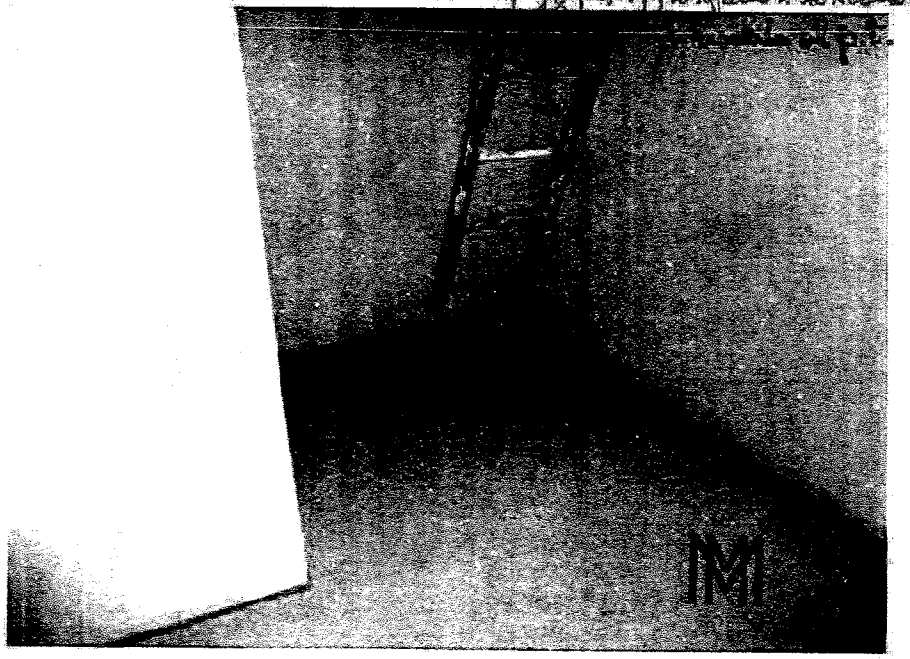
(15) il disinf. a p. intera



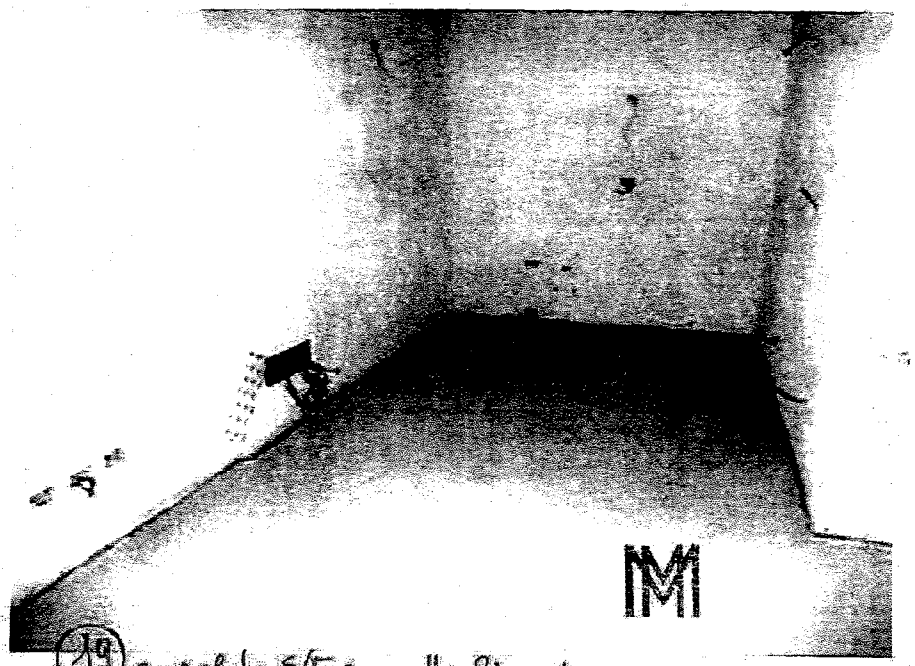
(16) [illegible] su infermetto



(17) [illegible] N/E cantina



(18) id. 17, lo spazio x la scala [illegible]

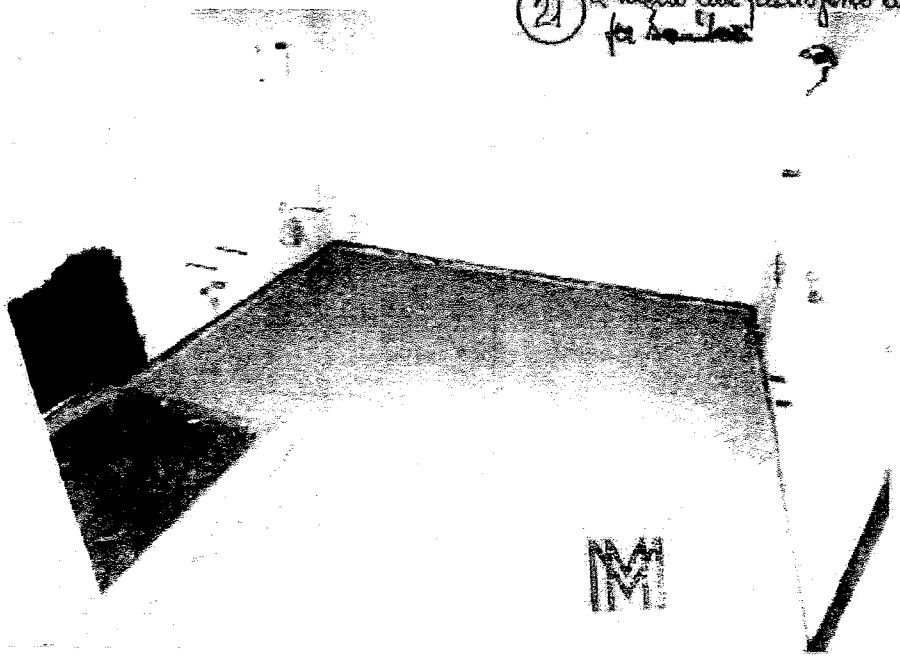


19 angolata S/E con attacchi cucina

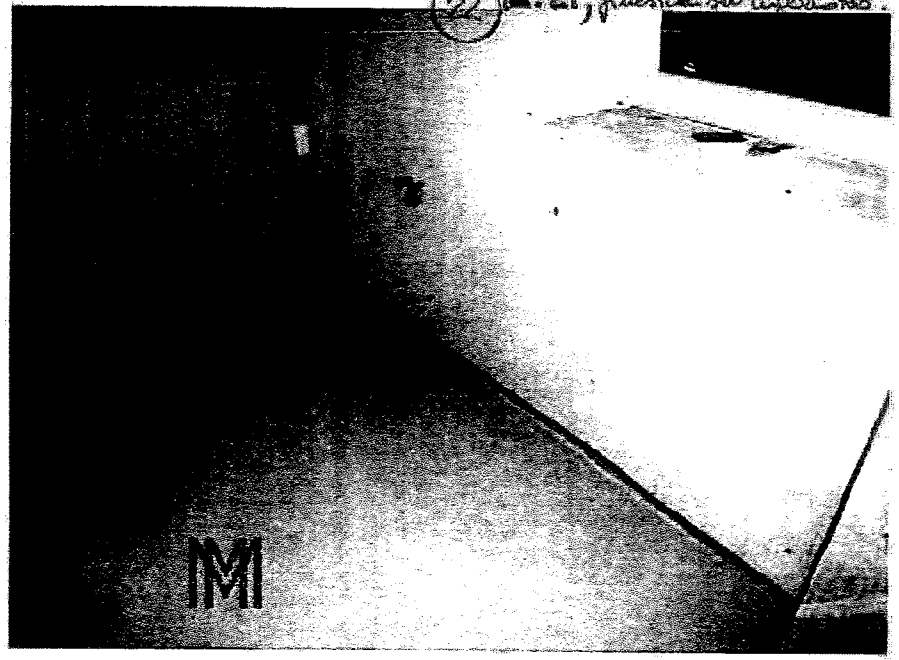


20 angolata S/O e misur. calorie

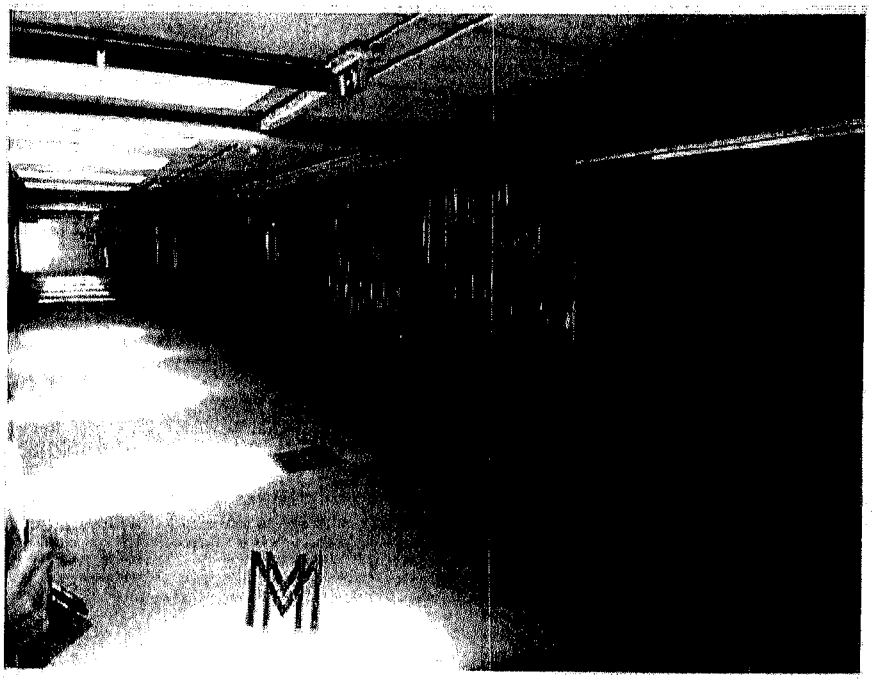
21 il lagno con predisposto attacchi per sanitari



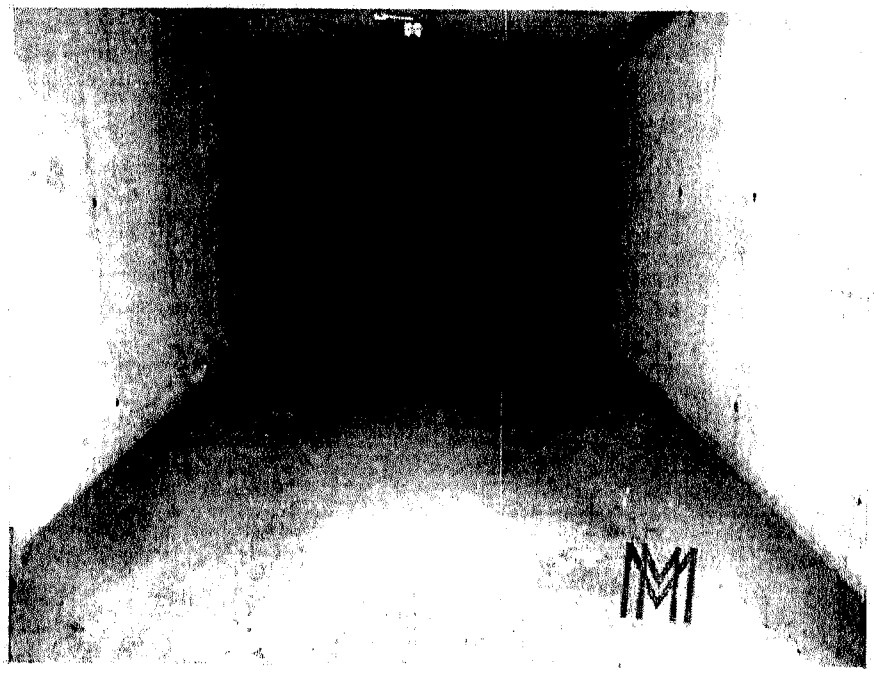
22 id. 21, finestra su inferriata.



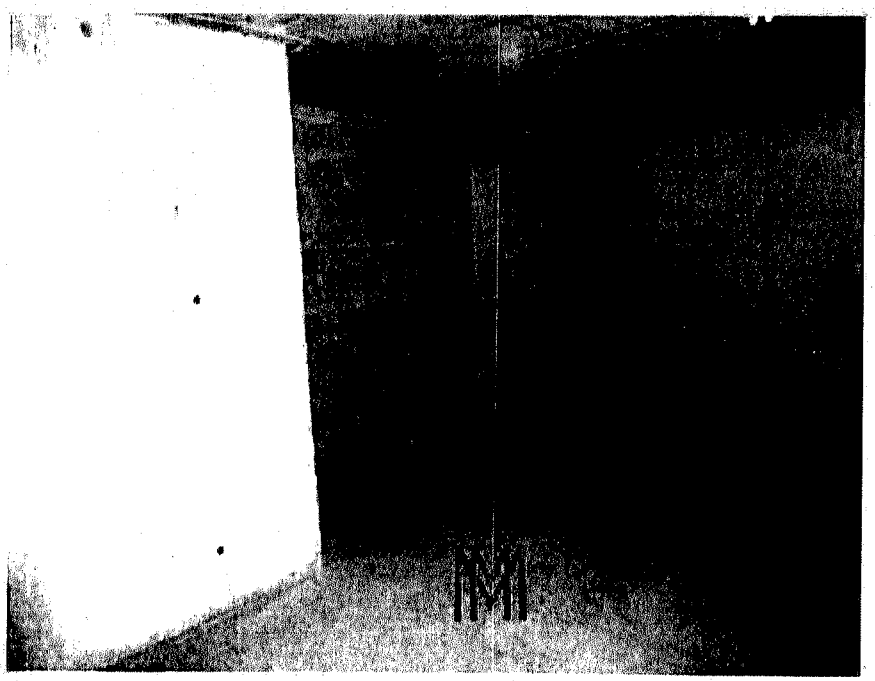
BOX sub 48



(23) il corsello e apertura box

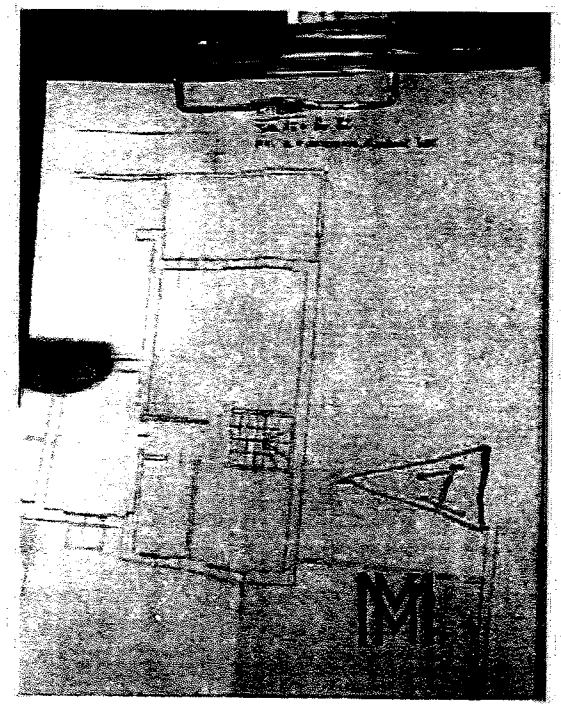


(24) l'interno box



(25) id. 24, la porta che dà accesso ai doni accessori sub 14

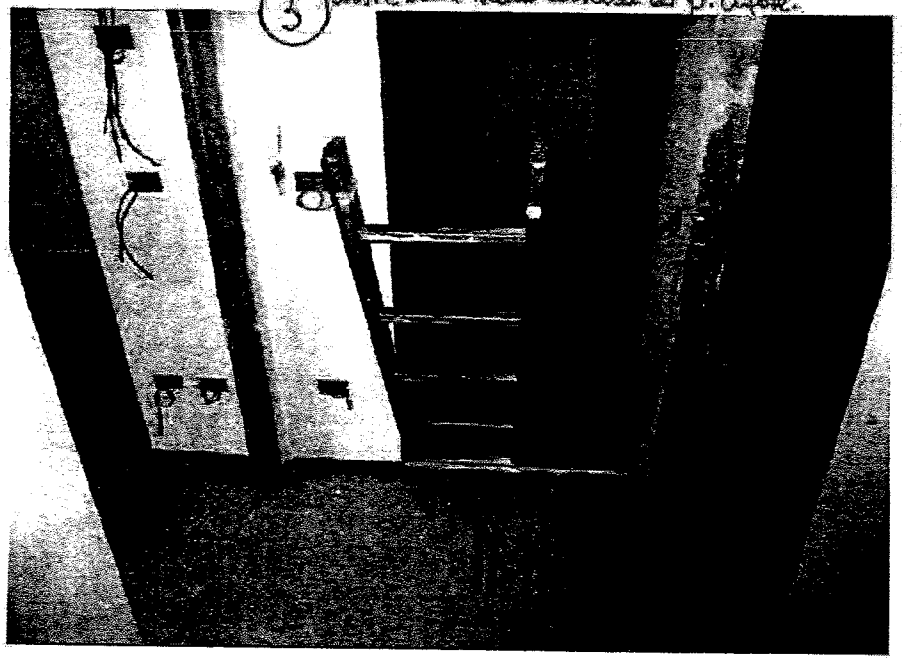
"LOTTO n° 7"
(Pallr. D)
abit. sub 16 + box sub 42



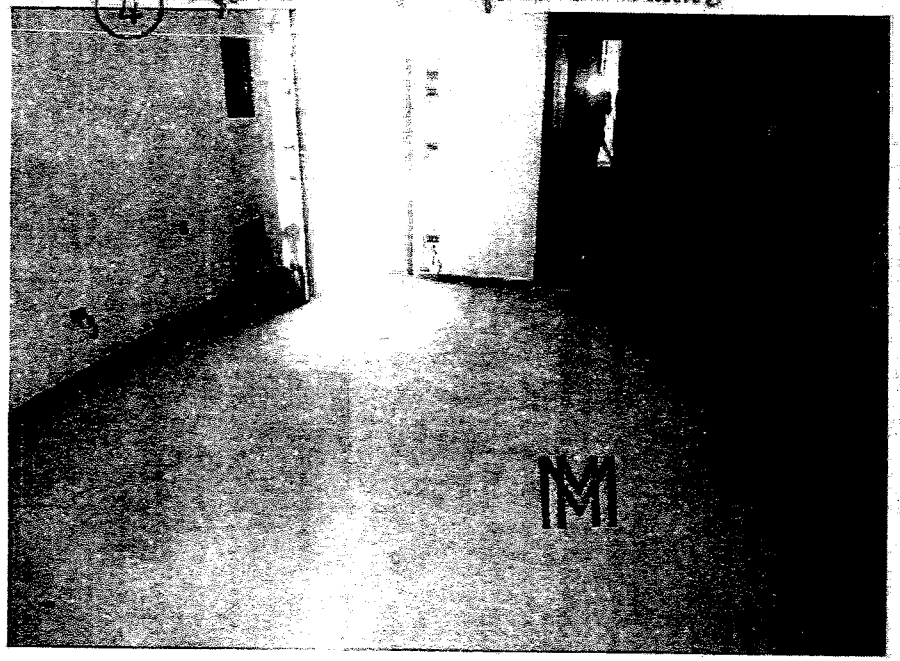
1 flamm. U.I.



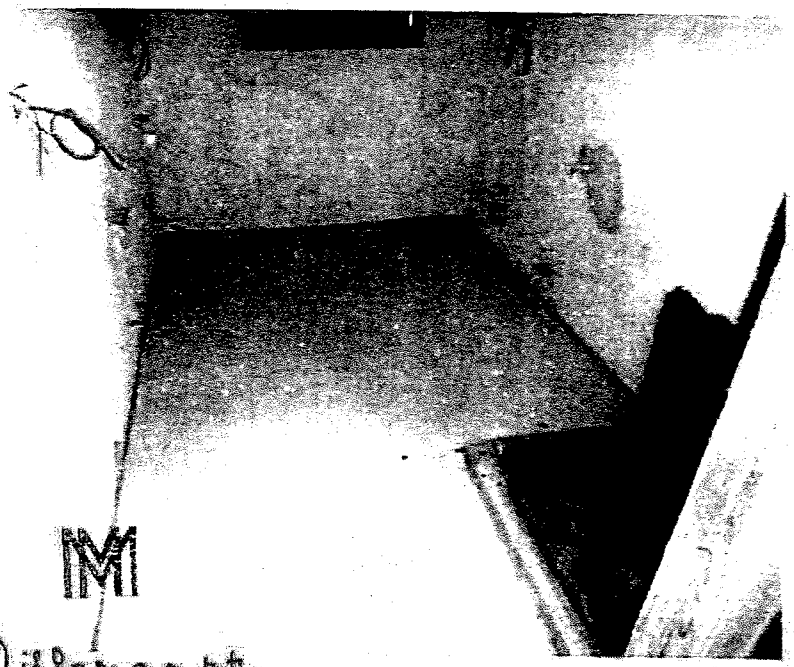
2 dis. e camera a S/O



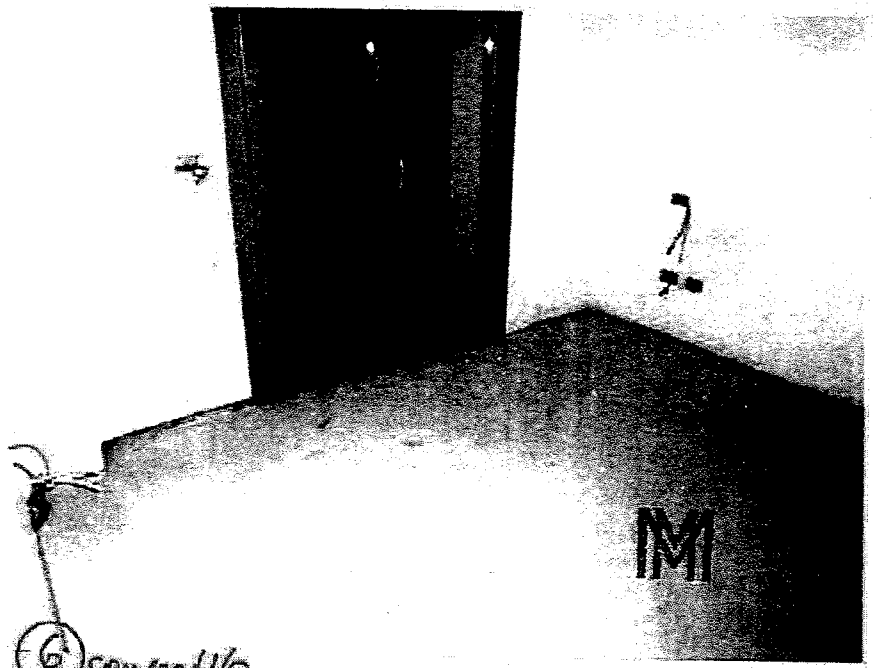
3 dis. e sano scala discesa a p. infor.



4 l'ingr. abit. diretto su giardino esclusivo

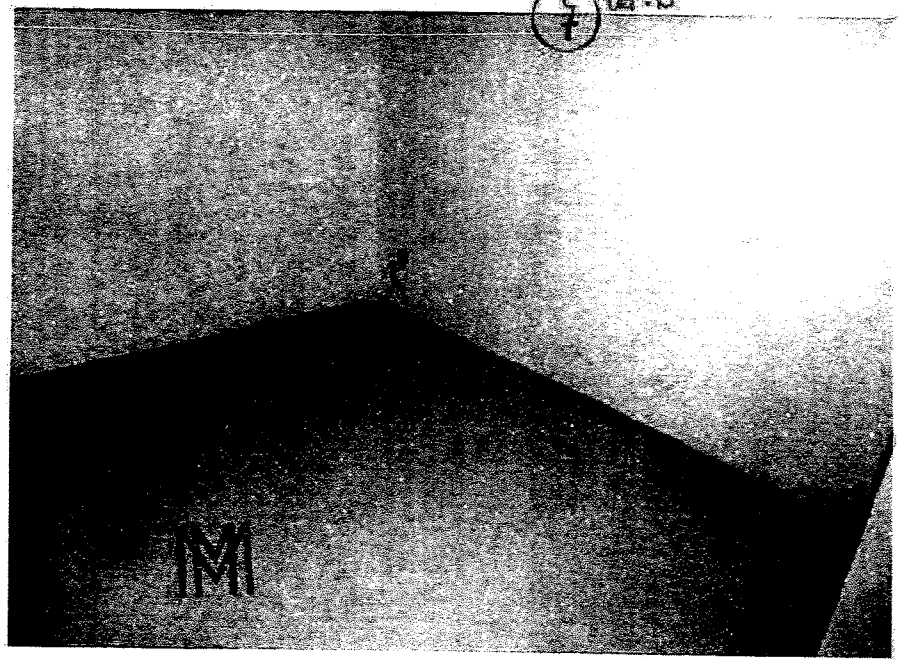


(5) il bagno a p.t.

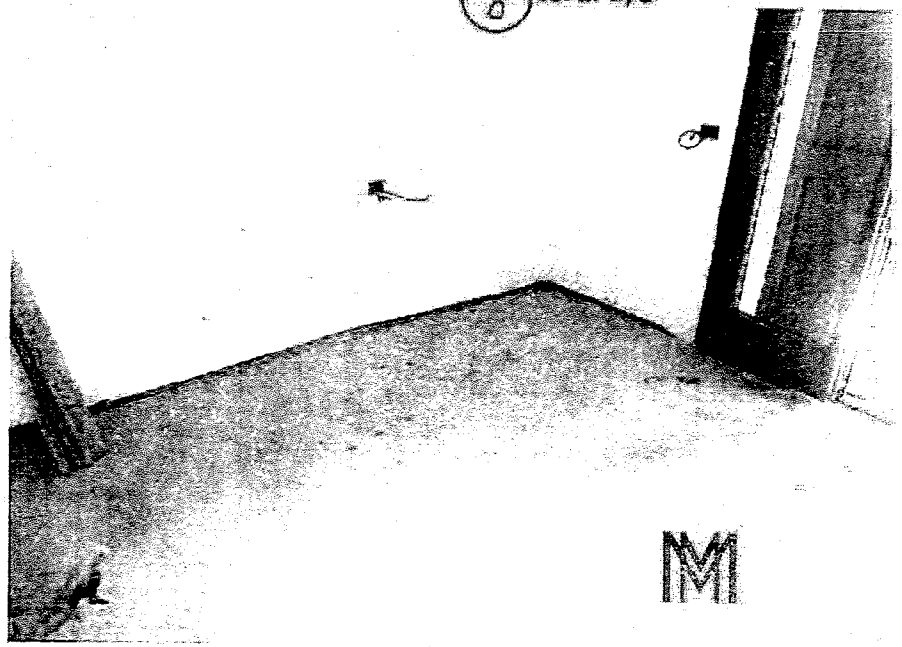


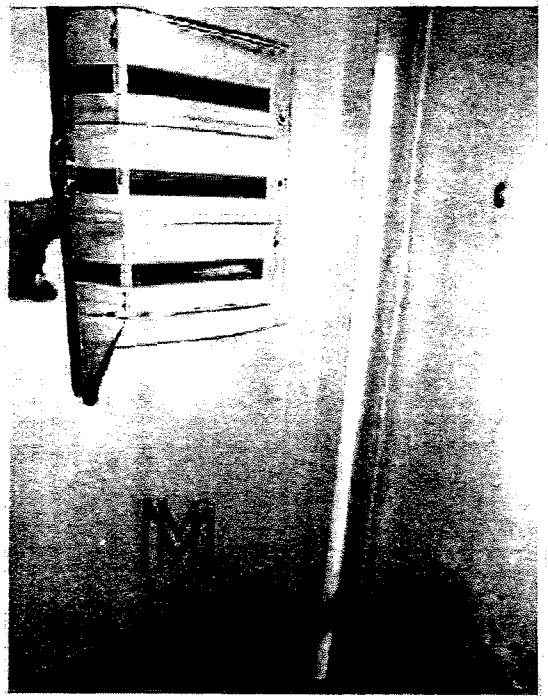
(6) camera M/O

(7) id. 6



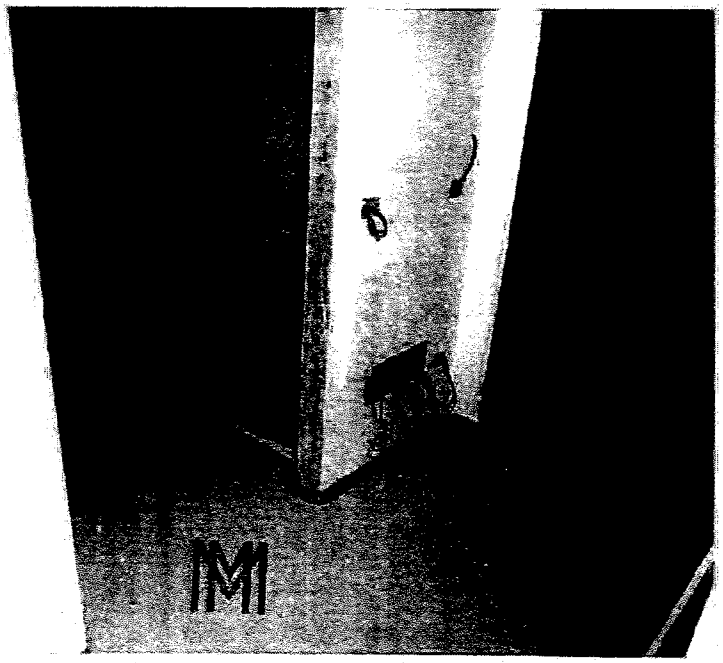
(8) cam. S/O



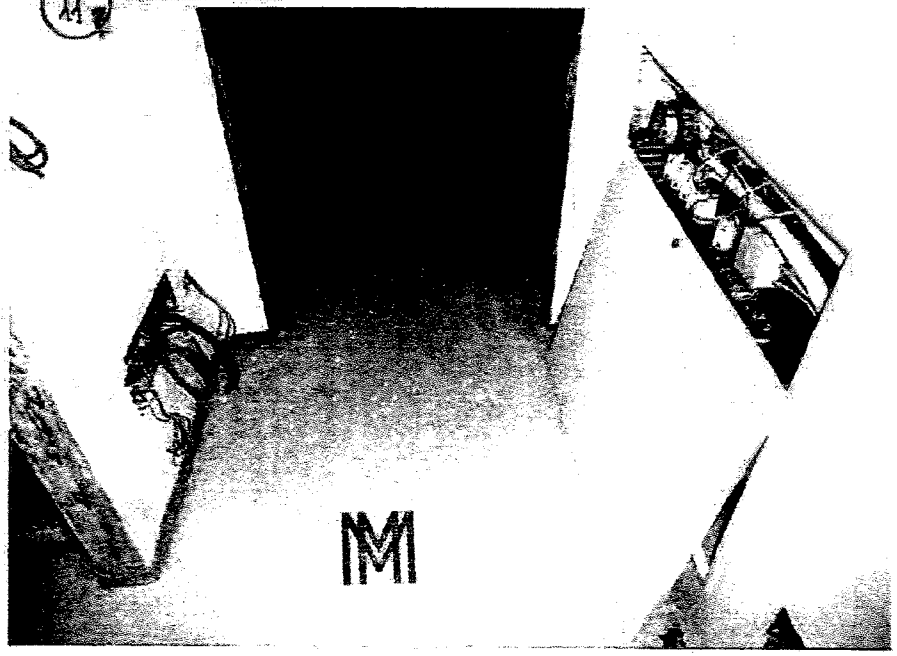


9 quadro elett. incompleto

dis. notte 10

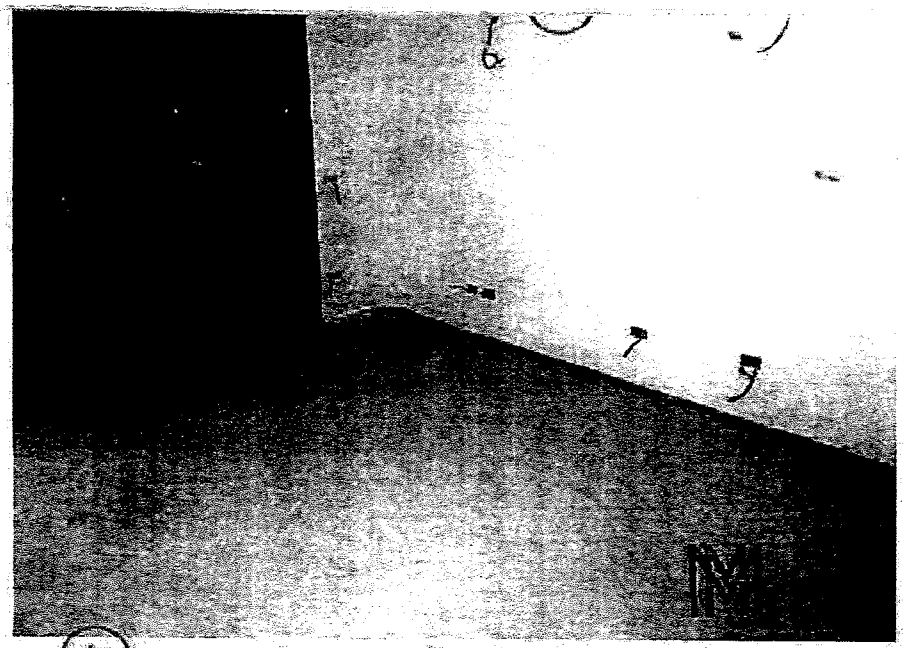


11 miscelatore

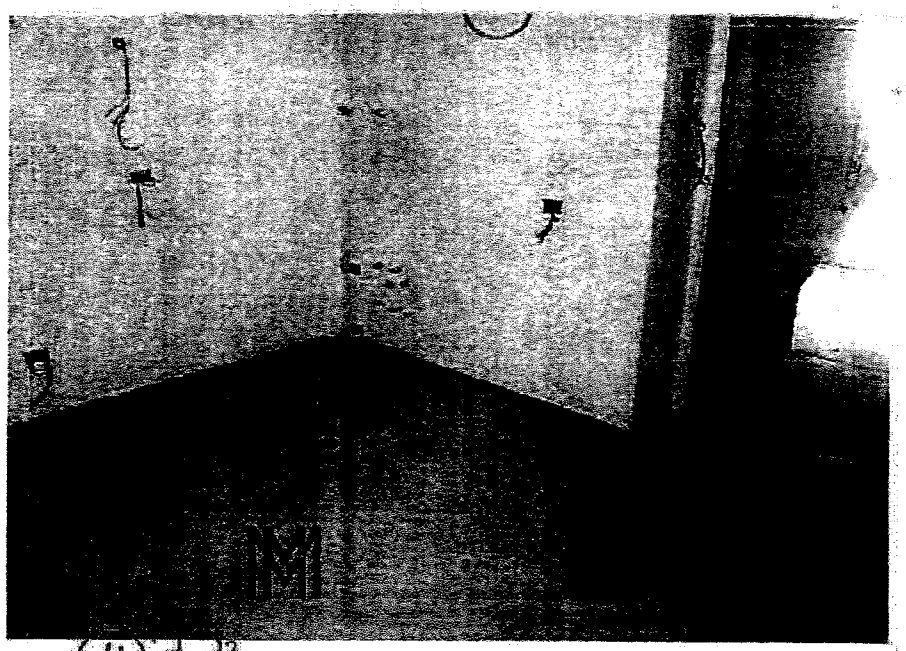


12 griglia per ricambio aria



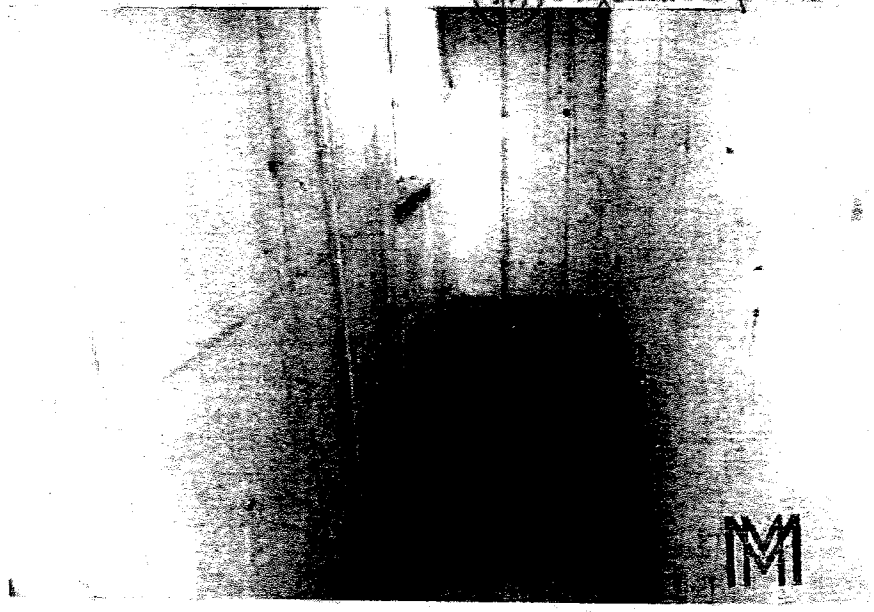


(13) sopr. – cucina, la parete attrezzata



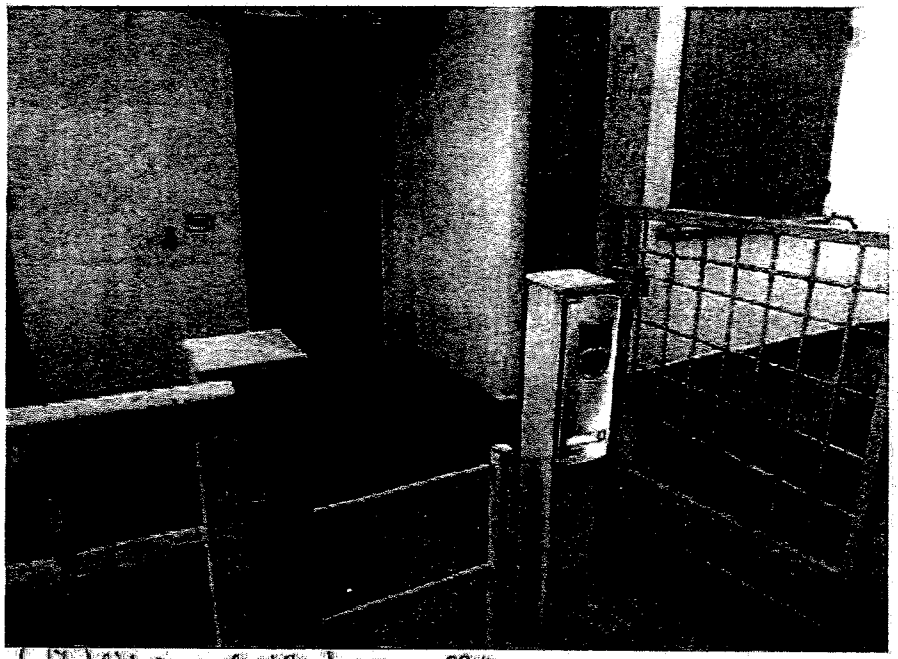
(14) id. 13

(15) l'ingresso e p. intor.





(16) id. 15



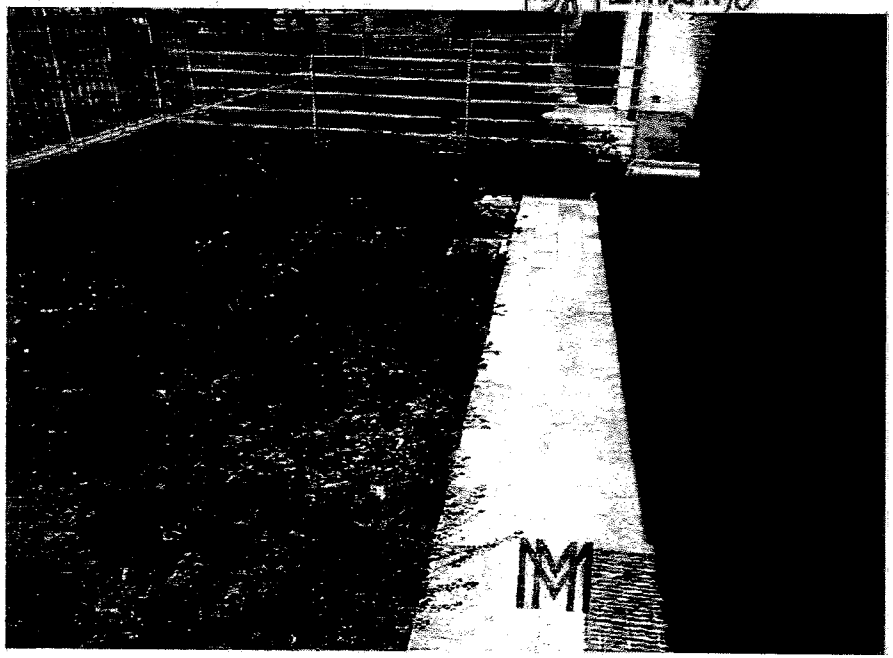
(17) L'ingr. esclusivo del cancelletto



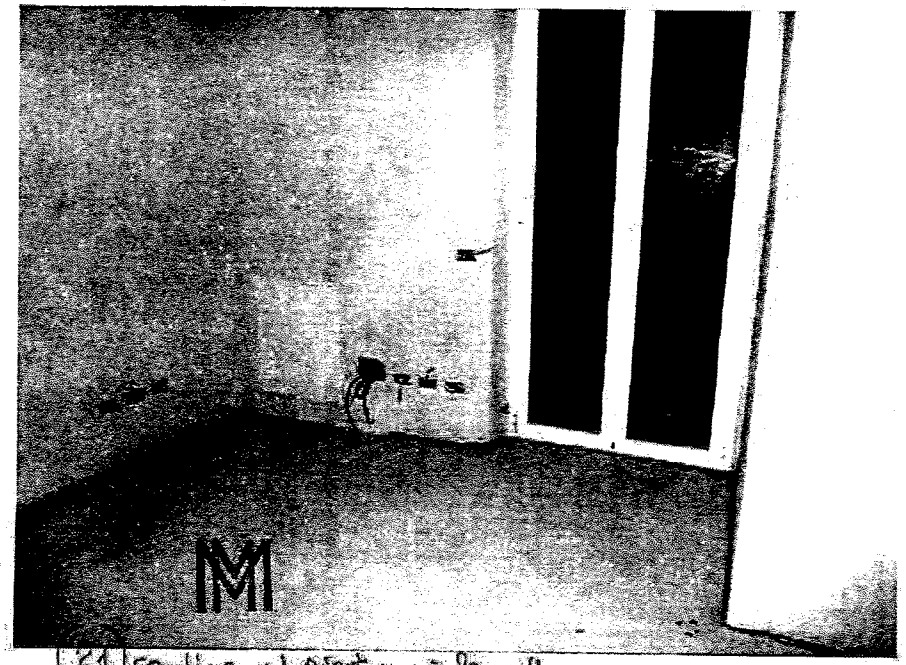
(18) Il giardino esclusivo ad Est



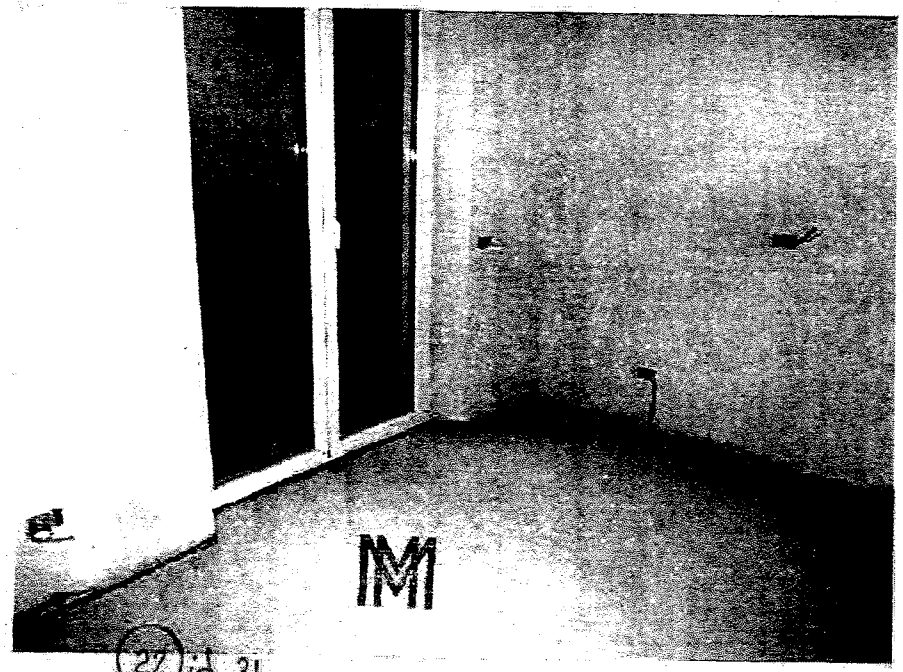
(19) id. 18 a S/O



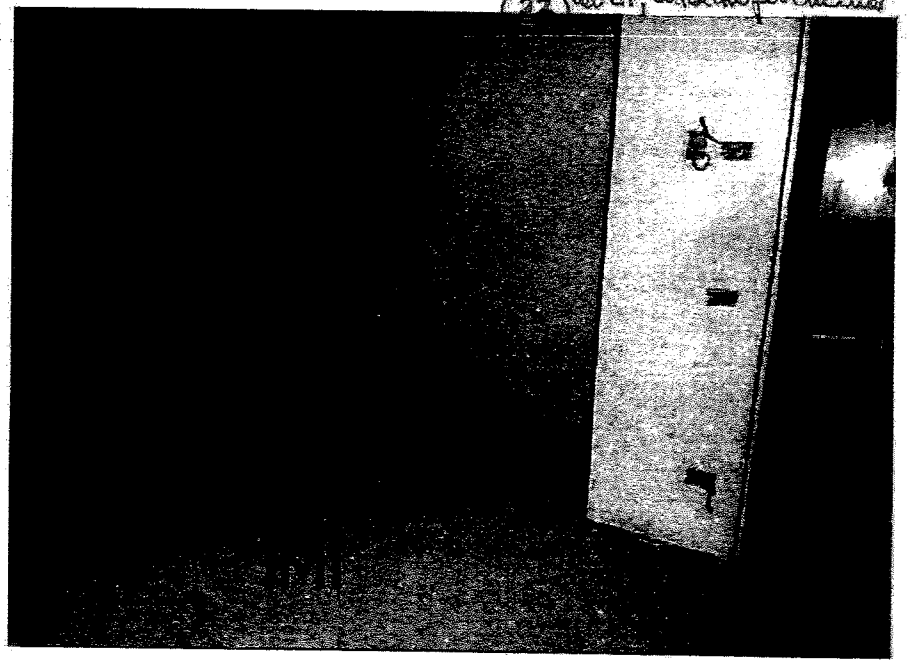
(20) id. 18 a N/O



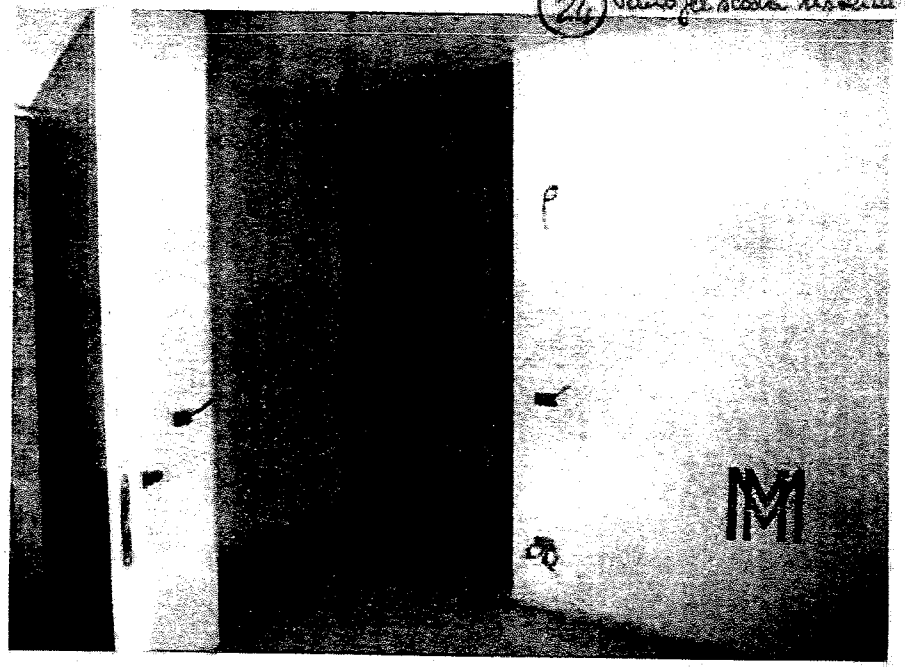
21 cucina ad Ovest su infermetto



22 id. 21

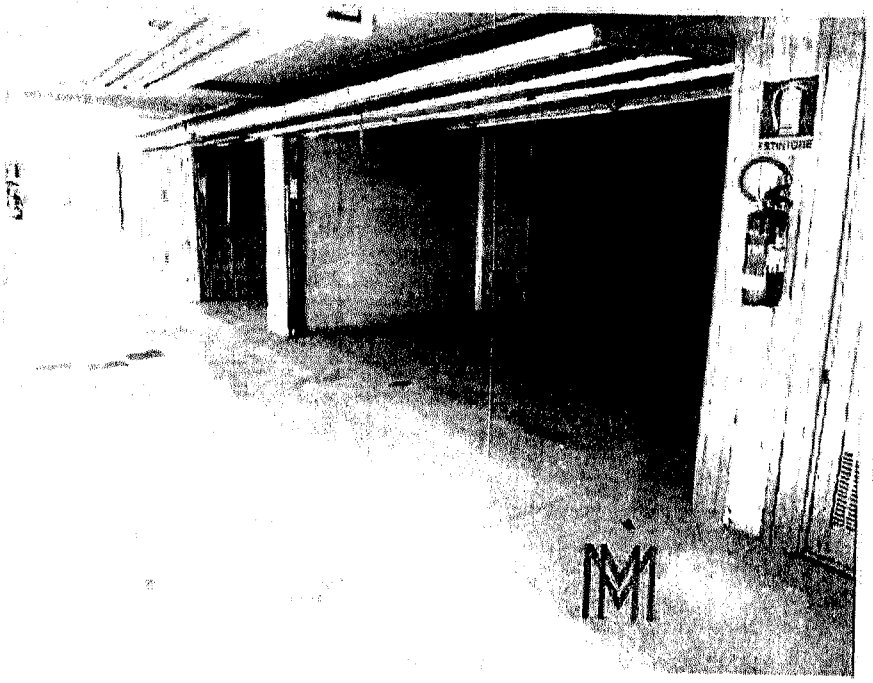


23 id. 21, attacchi per cucina

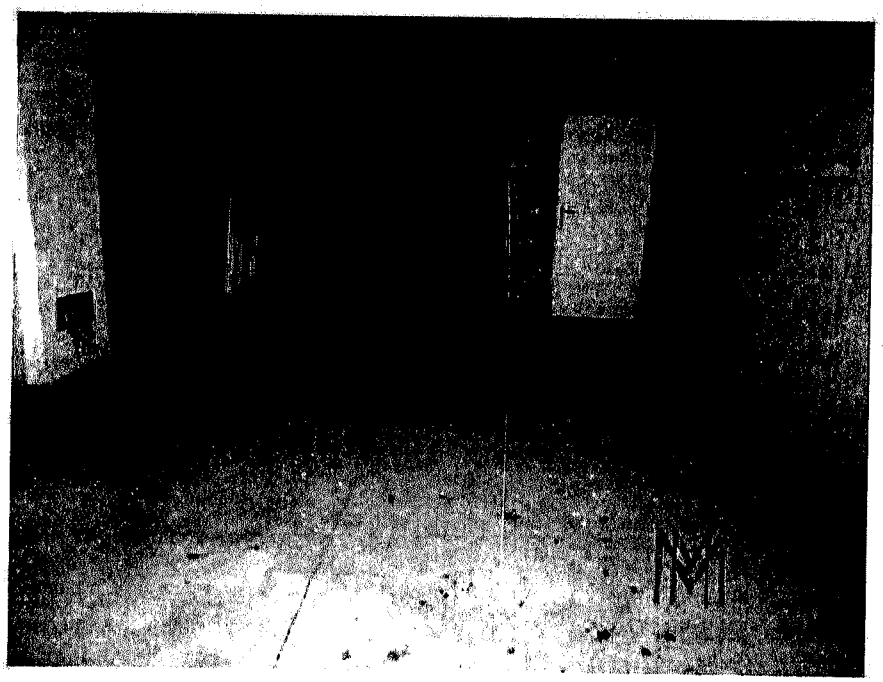


24 Vano fra scala risalita e p.t.

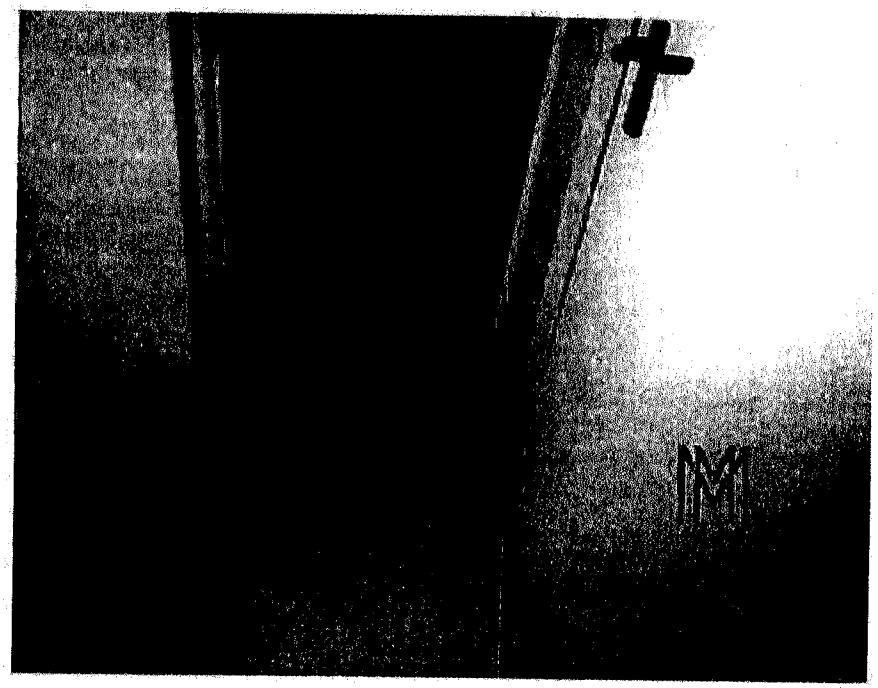
BOX sub: 42



(25)
il corsello e porta
basculante box



(26)
l'interno del box



(27)
il dis. tra box
e continuato